

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

20.06.2013 г. № 52

Инициирование составления детальной планировки земельного участка Vestervalli 29a

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Предложение об инициировании детальной планировки представило товарищество с ограниченной ответственностью Gradiens, которое в соответствии с договором № DP 04/2013 от 14.02.2013 «Об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка Vestervalli 29a» обязуется нести все расходы, связанные с составлением детальной планировки и обеспечить в соответствии с положениями Закона о строительстве, статья 13, и с детальной планировкой строительство дорожной сети, технической инфраструктуры, публичного пространства и ландшафта до отмеченной в разрешении на строительство земельной единицы.

В соответствии с представленным 26.03.2013 г. ходатайством об инициировании детальной планировки взвешивается возможность возведения на земельном участке Vestervalli 29a нового двухэтажного коммерческого здания с цокольным этажом. Детальной планировкой должны быть, в частности, решены вопросы организации движения (подъездные пути и паркинг), благоустройства и озеленения земельного участка, местонахождения инженерных сетей.

По действующей Общей планировкой Старого города назначение землепользования данной территории – коммерческая земля. На земельном участке разрешается возведение двухэтажного здания высотой до 8 м.

Инициируемая детальная планировка земельного участка Vestervalli 29a не предполагает внесения изменений и уточнений в общую планировку Старого города.

Поскольку территория детальной планировки находится в Старом городе, то основанием составления детальной планировки являются предварительные археологические исследования и особые условия охраны памятников старины, которые должны быть выполнены после инициирования детальной планировки и до представления эскизного решения планировки.

Границы и контактная зона территории детальной планировки определены в соответствии с генпланом, прилагаемым к настоящему решению (приложение 1).

В соответствии с Общей планировкой Старого города назначение землепользования данной территории коммерческая земля. Также на земельном участке разрешено возведение до двух зданий высотой до 12 м (до 3-х этажей). Через земельный участок проходит историческая дорога, которая обязательно должна быть маркирована.

2. Правовые основы

2.1 На основании положений Закона о планировании, статья 10 часть 5, составление детальной планировки инициирует и организует местное самоуправление.

2.2 На основании Положения о городе Нарве, пункт 4.4.29, Строительного устава города Нарвы, статья 5 часть 8 пункт 3, решение об инициировании составления детальной планировки входит в компетенцию Городского собрания.

3. Решение

Инициировать составление детальной планировки земельного участка Vestervalli 29a, в задачи которой входит возведение двухэтажного коммерческого здания на земельном участке Vestervalli 29a в Старом городе площадью приблизительно 0,2 га. Кроме того, детальной планировкой будет дано принципиальное решение вопросов благоустройства, озеленения, подъездных путей, паркинга и оснащения инженерными сетями.

4. Исходные позиции

4.1 Общие данные

Заказчик: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы.

Планировщик: товарищество с ограниченной ответственностью Zoroaster (регистрационный код 11001126).

Местонахождение территории детальной планировки: Vestervalli 29a, Старый город, город Нарва.

Собственником недвижимости Vestervalli 29a (51101:003:0039) и заинтересованным лицом является товарищество с ограниченной ответственностью Gradiens (регистрационный код 10004499).

Порядок составления и финансирования детальной планировки регулируются заключенным между заказчиком, заинтересованным лицом и планировщиком договором № DP 04/2013 об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка Vestervalli 29a.

Согласованная детальная планировка должна быть представлена в Департамент Архитектуры и Городского планирования в течение 24 месяцев, считая с момента вступления инициирования детальной планировки в силу. Если в течение указанного срока составление детальной планировки не будет начато, то исходные позиции утратят силу. На основании аргументированного ходатайства заинтересованного в составлении детальной планировки лица Городская управа может принять решение о продлении срока составления детальной планировки. Ходатайство следует в письменной форме представить в Департамент за 30 дней до истечения установленного настоящей частью срока.

4.2 Цель детальной планировки:

- определение назначения землепользования;
- установление права застройки;
- решение вопросов организации движения (подъездные пути и паркинг), благоустройства и озеленения;
- установление местонахождения инженерных сетей.

4.3 Учитываемые планировки и прочие документы:

- Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка Старого города Нарвы.
- Детальная планировка оформляется на основании условных обозначений рекомендательного характера (ET-2 0104-0174), выданных министерством окружающей среды.
- Ведущие функции землепользования в соответствии с действующей общей планировкой (Закон о планировании, статья 8 часть 3 пункт 3).
- Разрешенные/запрещенные назначения строения устанавливаются в соответствии с действующей общей планировкой. При составлении текста детальной планировки руководствоваться терминологией Закона Эстонской Республики о планировании.
- Состав планировок представить в соответствии с руководством «Состав детальной планировки и требования к оформлению», утвержденным распоряжением № 1745 Нарвской Городской управы от 18.10.2001 г. Установленная детальная планировка

является основанием для проектирования и осуществления мероприятий землеустройства.

- Требования и условия, снижающие степень риска преступной деятельности: решить в соответствии со стандартом Эстонской Республики EVS 809-1:2002.
- Ограничения недвижимой собственности, вытекающие из законодательства, и их рамки.
- Существующие водо-канализационные схемы района, проекты инженерных сетей района.
- Детальная планировка земельного участка Sera 10, инициированная решением № 43 Нарвского Городского собрания от 08.04.2010 г.
- Детальная планировка бастионов Honor и Victoria, инициированная решением № 88 Нарвского Городского собрания от 01.06.2006 г.

4.4 Требования к составляемой планировке

4.4.1 На титульном листе представить наименование планировки в соответствии с решением об инициировании детальной планировки. На титульном листе представить дату составления папки.

4.4.2 Страницы пояснительной записки должны быть пронумерованы.

4.4.3 На все чертежи следует нанести границы территории детальной планировки, угловой штамп, оригинальную подпись составителя планировки и пояснения к условным обозначениям.

4.4.4 Ситуационный план оформить в формате А4 и в свободном масштабе. На план нанести наименования улиц и объектов, упрощающих ориентирование.

4.4.5 В качестве базовой карты составления детальной планировки принять отражающий действительную ситуацию и выполненный способом цифровой съемки базовый геодезический план, на котором представлены данные о составителе (наименование фирмы, номер лицензии и работы). Базовый геодезический план должен быть зарегистрирован Департаментом Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы.

4.4.6 На чертеже существующей ситуации представить адрес, границы земельного участка, назначение землепользования, номер кадастровой единицы, заключенные ранее соглашения по ограничению назначения землепользования и существующая ситуация на территории детальной планировки.

4.4.7 Характеристика функциональных и градостроительных связей контактной зоны территории детальной планировки.

4.4.7.1 Контактная зона устанавливается в соответствии со схемой местонахождения, прилагаемой к решению об инициировании (приложение 1) в приемлемом масштабе.

4.4.7.2 Дать существующую и планируемую схему движения по прилегающей территории, в том числе, подъездные пути на территорию детальной планировки, проезды дороги, пешеходные переходы, направления движения и автобусные остановки, важнейшие объекты прилегающей территории.

4.4.7.3 Представить функциональные связи территории детальной планировки с прилегающей территорией и обозначить окружающие инициированные и установленные детальные планировки вместе с датами и номерами решений Нарвского Городского собрания.

4.4.7.4 Показать в контактной зоне основные решения установленных детальных планировок, а также основное общее постпланировочное решение.

4.4.7.5 С учетом существующей ситуации и действующих планировок в районе представить структуру земельных участков контактной зоны, тип и объем запланированной застройки, а также обзор и анализ строительных чертежей.

4.4.8 Характеристика основного чертежа детальной планировки

4.4.8.1 Представить существующие и планируемые границы земельного участка на территории детальной планировки вместе с номерами позиций и, в случае необходимости, предложения по адресу. Представить сводную таблицу баланса землепользования.

4.4.8.2 Показать существующие сохраняемые, реставрируемые, реновируемые, сносимые и планируемые зоны застройки. Показать зоны застройки, в которых планируется возведение пристроек и надстроек. Учесть архитектуру соседних зданий.

4.4.8.3 Показать обязательную красную линию. Строительная площадка должна быть привязана к границам земельного участка.

4.4.8.4 В случае необходимости показать расположение, материал, тип высоту забора (до 1,5 м).

4.4.8.5 Представить право застройки земельных участков отдельной таблицей для каждого земельного участка и установить:

- разрешенное назначение использования земельных участков в соответствии с действующей Общей планировкой;
- общие функции зданий и строений;
- разрешенное количество строений на земельном участке;
- разрешенная максимальная площадь строений в плане;
- разрешенная высота строений в виде абсолютной высоты карниза и конька крыши и этажность. Учесть обеспечение нормативных условий освещения соседних земельных участков;
- полный процент застройки земельного участка;
- главные архитектурные требования к строениям;
- интервалы между строениями решить в соответствии с нормативными документами;
- возможности и условия нового строительства, требования по стилю, объему и расположению, исходя из типа и особенностей застройки окружающей территории;
- допустимые материалы кровли и наружной отделки, требования к заполнению проемов, а также иных частей и деталей здания;
- типы и уклоны крыш и/или их интервалы.

4.4.8.6 Представить решение уличных территорий, организации движения и парковки в котором установить:

- принципы организации движения (полосы автомобильного движения, движения общественного транспорта и легкотранспортных средств, направления движения и раздельность), дать поперечные профили дорог;
- пути доступа на земельный участок и в здания;
- описание и размеры по ширине дорожной территории и ее элементов (проезжая часть, велосипедная дорожка, легкотранспортная дорога, тротуар, разделительная полоса);
- решение вопроса парковки и количества парковочных мест, соответствующее назначению и застройке территории детальной планировки, исходя из нормативов парковки и приняв за основу норму переходной зоны, отдельно предусмотреть парковочные места для людей с нарушениями здоровья;
- высотные расчеты улиц (подъездных дорог) и пересечений с улицами;
- в случае необходимости установить охранную зону дороги и ее размеры.

4.4.8.7 Дать принципы озеленения и благоустройства:

- характеристика и объем существующего, сохраняемого и ликвидируемого высокого и низкого озеленения;
- устройство планируемого обязательного высокого и низкого озеленения;
- представить решение вопроса благоустройства территории планировки;
- рассмотреть необходимость раздельного сбора отходов;
- принципы вертикального планирования (изменение высоты земной поверхности, отвод ливневых стоков).

- 4.4.8.8 Представить необходимость установления и объем ограничений и сервитутов вместе с предложением по установлению ограничений и сервитутов недвижимой собственности (дорожные и прочие сервитуты).
- 4.4.9 Характеристика сводного плана инженерных сетей.
- 4.4.9.1 Представить существующий и планируемый раздел земельного участка.
- 4.4.9.2 Представить существующие и планируемые застройку и озеленение.
- 4.4.9.3 Показать местонахождение существующих и планируемых инженерных сетей и сооружений в соответствии с запрашиваемыми составителем детальной планировки техническими условиями владельцев сетей.
- 4.4.9.4 Представить принципиальное решение технабжения (водоснабжение, канализация сточных и ливневых вод, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, наружное освещение, связь, дренаж).
- 4.4.9.5 Дать допустимые и запрещенные решения по обеспечению технабжения строений и сооружений, допустимость и условия локальных решений.
- 4.4.9.6 Показать резервируемые для инженерных сетей территории. Обеспечить требуемые горизонтальные дистанции от зданий и других инженерных сетей.
- 4.4.9.7 Предусмотреть обеспечение пожаробезопасности (огнестойкость зданий и расстояние между ними).
- 4.4.9.8 Представить принципы уличного освещения, расположение гидрантов и мест пожарного водозабора.
- 4.4.9.9 Дать принципы вертикального планирования, а также решение по отводу ливневых стоков и дренажа.
- 4.4.9.10 Представить сводную таблицу необходимости прокладки инженерных сетей (необходимость перед инициированием планировки и необходимость прокладки инженерных сетей, намеченных детальной планировкой).
- 4.4.9.11 Установить сервитуты, необходимые для обслуживания инженерных сетей.
- 4.4.10 Чертеж 3D, иллюстрирующий (чертежи 3D, иллюстрирующие) решение детальной планировки представить в свободном масштабе на отдельных листах. Иллюстрации должны быть понятными для каждого человека и показывать градостроительные объемы планируемой застройки и градопространственные изменения.
- 4.5 Составные части эскизного проекта планировки
- Эскизное решение детальной планировки в 1 экземпляре представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для рассмотрения в следующем объеме:
- 4.5.1 Титульный лист;
- 4.5.2 Пояснительная записка к эскизному решению (без подробного описания инженерных сетей);
- 4.5.3 Ситуационный план в приемлемом масштабе;
- 4.5.4 Базовый геодезический план, М 1:500;
- 4.4.5 Существующая ситуация, М 1:500;
- 4.5.6 Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки в приемлемом масштабе;
- 4.5.7 Основной чертеж эскизного решения (назначение или назначения землепользования земельного участка, допустимое максимальное количество зданий на земельном участке, допустимая максимальная площадь зданий в плане, допустимая максимальная высота зданий) с принципами схемы движения, паркинга и озеленения, М 1:500;
- 4.5.8 Чертеж 3D, иллюстрирующий (чертежи 3D, иллюстрирующие) эскизное решение детальной планировки;
- 4.5.9 Исходные позиции, газетные вырезки о рассмотрении планировки.
- 4.5.10 Предварительные археологические исследования;
- 4.5.11 Особые условия охраны памятников старины.

Необходимость публичного обсуждения эскизного решения устанавливается в рабочем порядке.

4.6 Составные части детальной планировки:

4.6.1 Титульный лист;

4.6.2 Содержание;

4.6.3 Пояснительная записка;

4.6.4 Ситуационный план в приемлемом масштабе;

4.6.5 Базовый геодезический план, М 1:500;

4.6.6 Существующая ситуация, М 1:500;

4.6.7 Функциональная и градостроительная связь контактной зоны территории планировки в приемлемом масштабе;

4.6.8 Основной чертеж детальной планировки, М 1:500;

4.6.9 Сводный план инженерных сетей, М 1:500;

4.6.10 Чертеж 3D, иллюстрирующий (чертежи 3D, иллюстрирующие) решение детальной планировки, в приемлемом масштабе;

4.6.11 Исходный материал (решение об иницировании детальной планировки вместе с исходными позициями, газетные вырезки о рассмотрении планировки, технические условия, прочая документация, сопутствующая детальной планировке и переписка);

4.6.12 Письма-согласования детальной планировки и сводная таблица согласований.

4.6.13 Предварительные археологические исследования;

4.6.14 Особые условия охраны памятников старины.

Папки укомплектовать таким образом, чтобы были четко различимы детальная планировка и приложения к ней. Детальная планировка состоит из пояснительной записки и чертежей (Закон о планировании, статья 2 часть 1), все остальные документы являются приложением к детальной планировке и образуют отдельный раздел в конце папки или отдельную папку.

4.7 Представление и согласование детальной планировки

4.7.1 Детальная планировка представляется в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для направления на публичную демонстрацию на бумажном носителе в 2-х экземплярах. Кроме того, следует представить основной чертеж детальной планировки, сводный план инженерных сетей, и пояснительную записку в форме файла .pdf.

4.7.2 Окончательную детальную планировку вместе с требуемыми согласованиями представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы в 3-х экземплярах на бумажном носителе для рассмотрения и в 3-х экземплярах на электронном носителе (пояснительная записка .doc, .pdf; чертежи – .dgn, .dwg и .pdf) для установления. Не менее 1-го экземпляра детальной планировки должен содержать оригинальные согласования.

4.7.3 Департамент Архитектуры и Городского планирования имеет право дополнительно требовать представления макетов детальной планировки, иллюстрирующих чертежей и чертежей на планшетах для обнародования детальной планировки.

4.7.3 Перечень согласований необходимых для установления детальной планировки:

- Департамент охраны памятников старины;
- Спасательный департамент;
- Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;
- Владельцы остающихся на территории планировки и обслуживающих ее инженерных сетей;
- Привлечь к составлению детальной планировки граничащих с территорией детальной планировки соседей.

Согласования взять на соответствующие чертежи. В текстовой части (в пояснительной записке) представить резюме согласований, в котором показать, на каком чертеже

находится согласование, название согласующей инстанции и дату согласования, содержание согласования и примечания, а также должность, имя и контактный номер согласующего лица.

После принятия детальная планировка направляется на публичную демонстрацию. В случае, если вследствие поправок, внесенных на основании результатов публичной демонстрации и обсуждения, изменятся основные решения детальной планировки, необходимо получить новые согласования.

5. Прикладные положения

5.1 Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы опубликовать решение в газете, в которой город Нарва публикует свои официальные сообщения.

5.2 Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.

5.3 Решение можно оспорить в Йыхвиском Доме суда Тартуского административного суда (Jaama 26, 41532 Jõhvi) в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

Александр Ефимов
Председатель Нарвского Городского собрания