

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

_____.11.2019 № _____

Инициирование составления детальной планировки Vaksali tn 19 и близлежащей территории

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ХОД РАССМОТРЕНИЯ

Предложение об инициировании детальной планировки представлено товариществом с ограниченной ответственностью WelEst в лице члена правления Вадима Орлова. В соответствии с договором DP 07/2019 «Об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка Vaksali tn 19» товарищество с ограниченной ответственностью Welest24 обязуется нести все расходы, связанные с составлением детальной планировки. В соответствии с детальной планировкой строительство дороги, предусмотренной для публичного пользования, и связанных с ней сооружений, озеленения, уличного освещения и инженерных сооружений после установления детальной планировки будет входить в обязанности заинтересованного лица, т.е. товарищества с ограниченной ответственностью WelEst24 (*далее* WelEst24 OÜ) (Закон о планировании, статья 131).

По данным земельного кадастра на территории детальной планировки находится недвижимость с назначением землепользования 100% коммерческая земля. По данным строительного регистра на территории детальной планировки находится 3-этажное здание с площадью застройки 410 м², а также водопровод холодной воды и электролиния наружного освещения.

В соответствии с ходатайством об инициировании составления детальной планировки, представленным 06.11.2019 г., целью планировки является установления права застройки для строительства торгового центра на участке земли Vaksali tn 19 и изменение организации движения. Общая площадь детальной планировки составляет примерно 15000 м² и находится в части города Йоаорг. Планируется возведение одного строения и площадь застройки составляет до 2500 м². На участке находится одно трехэтажное строение высотой 12,97 м, по этой причине решением детальной планировки в соответствии с ходатайством об инициировании разрешено строительство здания этажностью до 3 надземных и 1 подземных этажа максимальной высотой 13 м.

В соответствии с ходатайством об инициировании составления детальной планировки, желают увеличить существующую площадь застройки в шесть раз. Поскольку действующая общая планировка предполагает проведение архитектурного конкурса в случае с находящимися в центре города в начале и конце улиц доминирующих градостроительных зданий, необходимо в ходе составления детальной планировки взвесить необходимость проведения архитектурного конкурса для того, чтобы планируемое строение вписалось в существующую среду.

Иницируемая детальная планировка должна решить вопросы организации движения (доступ и паркинг), места нахождения строящихся и сносимого строений, благоустройства и озеленения территории, определить местонахождение инженерных сетей.

Границы и контактная зона территории планировки установлены в соответствии с прилагаемой схемой местонахождения (приложение 1).

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

2.1. В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 128 часть 1, составление детальной планировки иницирует единица местного самоуправления.

2.2. На основании положений Положения о городе Нарве пункт 4.4.30 принятие решения об иницировании составления детальной планировки входит в компетенцию Городского собрания.

3. РЕШЕНИЕ

Иницировать составление детальной планировки для территории Vaksali tn 19, в задачу которой входит установление права застройки для строительства торгового центра на участке Vaksali tn 19 в городе Нарве в городской части Joaorg и также изменение организации движения. 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

Организатор: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;

Заинтересованное лицо: Welest24 OÜ (äriregistrikood: 14282054).

Планировщик: Vallikraaavi Kinnisvara AS (äriregistrikood: 10051688).

Собственник недвижимости Vaksali tn 19 (51101:007:0071) - WelEst24 OÜ.

Местонахождение территории детальной планировки: городская часть Joaorg, город Нарва.

Порядок составления и финансирования планировки регулируется договором DP 07/2019 «Об организации и финансировании составления детальной планировки земельного участка Vaksali tn 19».

Эскиз детальной планировки необходимо представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы в течение **12 месяцев** со вступления в силу решения об иницировании составления детальной планировки. Если составление детальной планировки не начато в указанный период, то исходные позиции более недействительны.

На основании обоснованного ходатайства заинтересованного в детальной планировке лица Городская управа может продлить срок составления детальной планировки. Письменное ходатайство необходимо представить в Департамент архитектуры и городского планирования за 30 дней до истечения срока, указанного в данной части.

Решение об установлении или не установлении детальной планировки принимается не позднее, чем по прошествии трех лет, считая с момента иницирования детальной планировки.

Местное самоуправление может признать детальную планировку недействительной, если с момента установления детальной планировки прошло не менее пяти лет, и реализация детальной планировки не начата.

4.2. Цель планировки:

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

4.3. Учитываемые планировки и иные документы:

- Основание составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка города Нарвы.
- Ведущие функции землепользования в соответствии с действующей Общей планировкой (Закон о планировании, статья 6 пункт 9).
- Разрешенные/запрещенные назначения строения устанавливаются в соответствии с действующей общей планировкой. При составлении текста детальной планировки руководствоваться терминологией Закона о планировании.
- Требования и условия, снижающие степень риска преступной деятельности: решить в соответствии со стандартом Эстонской Республики EVS 809-1:2002.
- Ограничения недвижимой собственности, вытекающие из законов, и их рамки.
- Существующие региональные схемы водоснабжения и канализации, проекты инженерных сетей региона.
- Относящиеся к территории детальной планировки находящиеся в производстве или установленные детальные планировки.

4.4. Требования к составляемой планировке

4.4.1. Планировка – это целостное пространственное решение относительно конкретной территории, которым в случаях, установленных Законом, ставятся условия землепользования и строительства. Планировка состоит из пояснительной записки и чертежей, составленных в результате планирования, дополняющих друг друга и образующих единое целое.

4.4.2. Документация детальной планировки при оформлении решения детальной планировки должна соответствовать постановлению №50 министра государственного управления от 17.10.2019 г. «Требования, предъявляемые к оформлению детальной планировки и строительству».

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

4.4.4. Страницы пояснительной записки должны быть пронумерованы. В пояснительной записке представляется территория детальной планировки и выводы, основывающиеся на анализе ее сферы влияния, цели пространственного развития, описание выбранного для их достижения планировочные решения и обоснование их выбора.

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

4.4.6. В качестве базовой карты составления детальной планировки принять базовый топо-геодезический план, на котором представлены данные о составителе (наименование фирмы, номер лицензии и работы). Базовый топо-геодезический план должен быть зарегистрирован Департаментом Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы. Для планирования территории базовый топо-геодезический план может быть возрастом до двух лет.

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

4.4.8. Характеристика функциональных и градостроительных связей контактной зоны территории детальной планировки:

- 4.4.8.1. Контактная зона устанавливается в соответствии со схемой местонахождения, прилагаемой к решению об иницировании (приложение 1 к настоящему решению) в приемлемом масштабе.
- 4.4.8.2. Дать существующую и планируемую схему движения прилегающей территории, в том числе, пути доступа на территорию детальной планировки, проезды, пешеходные переходы, направления движения и автобусные остановки, важнейшие объекты прилегающей территории.
- 4.4.8.3. Представить функциональные связи территории детальной планировки с прилегающей территорией и обозначить окружающие иницированные и установленные детальные планировки вместе с датами и номерами решений Нарвского Городского собрания.
- 4.4.8.4. Показать в контактной зоне основные решения установленных детальных планировок, а также основное общее постпланировочное решение.
- 4.4.8.5. С учетом существующей ситуации и действующих планировок в районе представить структуру земельного участка контактной зоны, тип и объем запланированной застройки, а также обзор и анализ строительных чертежей.
- 4.4.9. Характеристика основного чертежа детальной планировки
- 4.4.9.1. 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.
- 4.4.9.2. Показать зоны застройки, где планируется пристройка и надстройка. Учесть архитектуру соседних зданий.
- 4.4.9.3. Показать обязательную красную линию. Строительная площадка должна быть привязана к границам земельного участка.
- 4.4.9.4. Предусмотреть обеспечение противопожарной безопасности (огнестойкость зданий и расстояние между ними)
- 4.4.9.5. В случае необходимости показать расположение, материал, тип, высоту забора.
- 4.4.9.6. При установке световых и шумовых барьеров показать их местонахождение, материал, тип, высоту, а в пояснительной записке представить обоснование необходимости установки.
- 4.4.9.7. Представить право застройки земельного участка отдельной таблицей для каждого земельного участка, в которой установить:
- разрешенное назначение землепользования земельного участка в соответствии с действующей Общей планировкой;
 - общие функции зданий и сооружений;
 - разрешенное количество строений на земельном участке;
 - разрешенная максимальная площадь строительной территории;
 - 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.
- 4.4.9.8. Представить решение уличных территорий, организации движения и паркинга, в котором установить:
- принципы организации движения (полосы автомобильного движения, движения общественного транспорта и легкотранспортных средств, направления движения и раздельность), дать поперечные профили дорог и необходимость восстановления покрытия;

- 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 паркинга 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;
- в случае необходимости установить дорожную охранную зону и ее размеры.

4.4.9.9. Дать принципы озеленения и благоустройства:

- характеристика и объем существующего, сохраняемого и ликвидируемого высокого и низкого озеленения, а также процент 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).

4.4.9.10. Представить необходимость установления и объем ограничений и сервитутов вместе с предложением по установлению ограничений и сервитутов недвижимой собственности (дорожные или прочие сервитуты). Информацию нанести на основной чертеж и/или сводный план техносетей.

4.4.10. Характеристика сводного плана инженерных сетей

4.4.10.1. Представить существующий и планируемый раздел земельного участка.

4.4.10.2. Представить существующие и планируемые застройку и озеленение.

4.4.10.3. Показать местонахождение существующих и планируемых инженерных сетей и сооружений в соответствии с запрашиваемыми составителем детальной планировки техническими условиями владельцев сетей.

4.4.10.4. Представить принципиальное решение техноснабжения (водоснабжение, канализация сточных и ливневых вод, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, наружное освещение, связь, дренаж).

4.4.10.5. Дать допустимые и запрещенные решения по обеспечению техноснабжения строений и сооружений, допустимость и условия локальных решений.

4.4.10.6. Показать резервируемые для инженерных сетей территории. Обеспечить требуемые горизонтальные дистанции от зданий и других инженерных сетей.

4.4.10.7. Представить принципы уличного освещения, расположение гидрантов и мест пожарного водозабора.

4.4.10.8. Дать принципы вертикального планирования, а также решение по отводу ливневых стоков и дренажа.

4.4.10.9. Представить сводную таблицу необходимости прокладки инженерных сетей (необходимость перед инициированием планировки и необходимость прокладки инженерных сетей, намеченных детальной планировкой).

4.4.10.10. Установить сервитуты, необходимые для обслуживания инженерных сетей.

4.4.10.11. Для получения пространственного представления о планируемой среде и застройке представить в виде приложения к детальной планировке, по меньшей мере, три пространственных иллюстрации планировочного решения в свободном масштабе.

4.4.10.12. Приложения к планировке, содержащие информацию о процессуальных действиях и сотрудничестве, предпринятых в ходе ходатайства об инициировании составления и рассмотрения детальной планировки, в случае мероприятий, необходимых для реализации детальной планировки и необходимости об их очередности, а также иную информацию, связанную с детальной планировкой и требующую хранения. Если в процессе рассмотрения детальной планировки проводится стратегическая оценка экологических воздействий, то отчет по стратегической оценке экологических воздействий является приложением к детальной

планировке.

4.5. Состав эскизного решения планировки

В течение 12 месяцев со вступления в силу решения об инициировании составления детальной планировки представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для рассмотрения эскизное решение детальной планировки в дигитальном виде или в 1 экземпляре на бумажном носителе в следующем объеме:

4.5.1. Титульный лист;

4.5.2. Пояснительная записка эскизного решения (без подробного описания инженерных сетей);

4.5.3. Ситуационный план в приемлемом масштабе;

4.5.4. Базовый геодезический план, М 1:500;

4.5.5. 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 с правом застройки земельного участка (назначение или назначения землепользования земельного участка, допустимое максимальное количество зданий на земельном участке, допустимая максимальная строительная территория зданий, допустимая максимальная высота зданий) с принципами схемы движения, паркинга и озеленения, М 1:500;

4.5.8. Пространственные иллюстрации эскизного решения детальной планировки в свободном масштабе;

4.5.9. Исходные позиции, газетные вырезки о рассмотрении планировки.

Необходимость в проведении публичного обсуждения эскизного решения устанавливается в рабочем порядке.

4.6. Состав 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. Пространственные иллюстрации эскизного решения детальной планировки в свободном масштабе;

4.6.11. Приложения (решения Нарвского Городского собрания и распоряжения Нарвской Городской управы, газетные вырезки о рассмотрении детальной планировки, технические условия, иные материалы по процессуальным действиям и по сотрудничеству);

4.6.12. Письма-согласования детальной планировки и сводная таблица согласований.

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 3 часть 2), все остальные документы являются приложением к детальной планировке и образуют отдельный раздел в конце папки или отдельную папку.

4.7. Представление и согласование планировки

4.7.1. Детальная планировка представляется в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы для направления на публичную демонстрацию в соответствии с установленными положениями договора № DP 07/2019.

4.7.2. Окончательную детальную планировку вместе с требуемыми согласованиями представить в Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы в соответствии с установленными положениями договора № DP 07/2019.

4.7.3. Перечень согласований необходимых для установления детальную планировки:

- Спасательный департамент;
- Департамент окружающей среды;

4.7.4. Для принятия детальную планировку необходимо осуществить совместную работу со следующими учреждениями и лицами:

- Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;
- владельцы техносетей, находящихся на территории детальную планировки;
- граничащие с территорией детальную планировки соседи.

Приложения к планировке, содержащие информацию о согласованиях и сотрудничестве представить с цифровой подписью.

Детальная планировка после принятия будет направлена на публичную демонстрацию. Для удобства проведения публичной демонстрации и публичного обсуждения необходимо составить макет решения детальную планировки, в масштабе, по меньшей мере, 1:500, иллюстрирующий желаемую градостроительную ситуацию и пространственные связи территории детальную планировки с окружающей средой.

В случае, если вследствие изменений, внесенных на основании результатов публичной демонстрации и публичного обсуждения, будут внесены изменения в основные решения детальную планировки, то согласование детальную планировки повторяется с правительственными учреждениями, вопросы, находящиеся в сфере управления которых затрагивает изменение.

5. ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Поручить Нарвскому Департаменту Архитектуры и Городского планирования опубликовать решение в газетах „Põhjarannik“ ja “Narva Linnaleht”, в официальном издании «Ametlikud Teadaanded» и на сайте департамента.

5.2. Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.

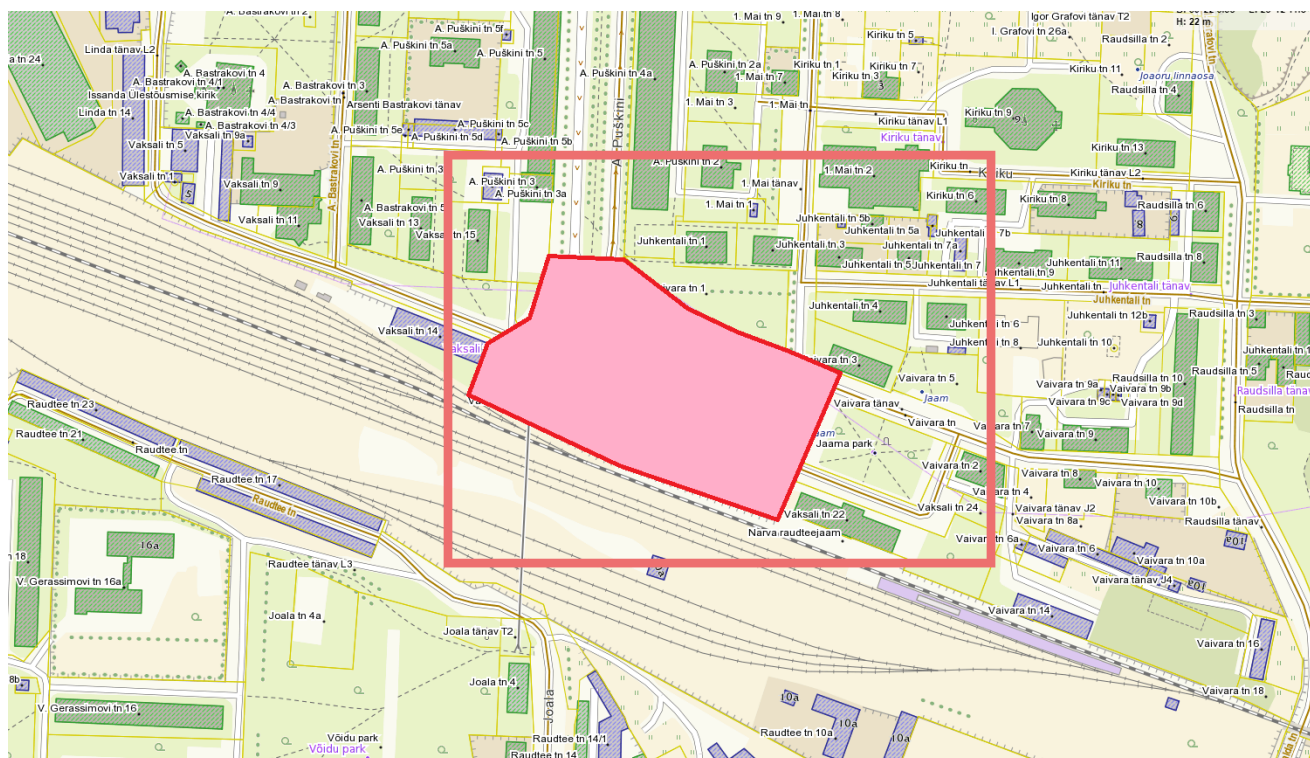
Ирина Янович
Председатель Нарвского городского собрания

LISA 1

Narva Linnavolikogu _____ 2019 otsuse nr _____ juurde

Vaksali tn 19 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine

Planeeringuala pindala 15000 m²



— ESIALGSE PLANEERINGUALA PIIR

— KONTAKTALA PIIR

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

NOVEMBER 2019