

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва
35

22.03.2012 г. №

Инициирование составления детальной планировки земельного участка Koidula 8

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

Предложение об инициировании детальной планировки было представлено товариществом с ограниченной ответственностью Gloria Invest, которое в соответствии с заключенным 27.01.2012 г. договором № DP 05/2011 «О составлении и финансировании детальной планировки земельного участка Koidula 8» обязуется оплатить все связанные с составлением детальной планировки расходы и обеспечить, в соответствии с Законом о строительстве, статья 13, и детальной планировкой, строительство сооружаемой дорожной сети, технической инфраструктуры, публичного пространства и ландшафта до земельной единицы, указанной в разрешении на строительство.

В соответствии с представленным 27.10.2011 г. ходатайством об инициировании детальной планировки взвешивается возможность реконструкции существующего на земельном участке Koidula 8 здания и установления назначения землепользования 100% жилищная земля. Инициируемая детальная планировка должна, в частности, решить вопросы организации движения (путей доступа и паркинга), благоустройства и озеленения территории детальной планировки, установить местонахождение инженерных сетей.

Площадь запрашиваемой территории детальной планировки составляет ≈0,2 га. Территория детальной планировки находится в городе Нарве в городской части Старый город в непосредственной близости от Темного сада.

По действующей Общей планировке города Нарвы назначение землепользования данной территории детальной планировки жилищная земля. Инициируемая детальная планировка земельного участка Koidula 8 не содержит предложения о внесении изменений в действующую Общую планировку города Нарвы.

Поскольку территория детальной планировки находится в городе Нарве в городской части Старый город, то за основу составления детальной планировки приняты предварительные археологические исследования и особые условия охраны памятников старины, которые должны быть выполнены после инициирование детальной планировки и представления эскизного решения.

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

2. Правовые основы

2.1 В соответствии с положениями 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, и Строительного устава города Нарвы, статья 5 часть 8 пункт 3, принятие решения об инициировании составления детальной планировки входит в компетенцию Городского собрания.

3. Решение

Инициировать составление детальной планировки земельного участка Koidula 8, задачей которой является реконструкция находящегося в городе Нарве в городской части Старый город на территории площадью 0,2 га здания и установления назначения землепользования. Кроме того, детальной планировкой будут решены принципиальные вопросы благоустройства и озеленения территории детальной планировки, подъездных путей, паркинга и оснащения инженерными сетями.

4. Исходные позиции

4.1 Üldandmed

Заказчик: Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы

Заинтересованное лицо: Товарищество с ограниченной ответственностью Gloria Invest (регистрационный код 11758384);

Планировщик: товарищество с ограниченной ответственностью RAP Arhitektid (регистрационный код 10932087);

Местонахождение территории детальной планировки: Koidula 8, городская часть Старый город, город Нарва;

Собственником недвижимости Koidula 8 (51101:002:0054) является товарищество с ограниченной ответственностью Gloria Invest;

Порядок составления и финансирования детальной планировки регулируется заключенным между заказчиком, заинтересованным лицом и планировщиком договором № DP 05/2011 о составлении и финансировании составления детальной планировки земельного участка Koidula 8.

Согласованная детальная планировка должна быть представлена в Департамент Архитектуры и Городского планирования в течение 24 месяцев, считая с момента вступления решения об инициировании детальной планировки. Если в течение указанного срока составление детальной планировки не будет начато, то исходные позиции утратят свое действие. На основании мотивированного 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 окончания срока, установленного настоящей частью.

4.2 Цель детальной планировки:

- установление 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:

- Основы составления исходных позиций: Закон о планировании, Общая планировка 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 законов, и их рамки.
- Общая планировка города Нарвы, установленная решением № 92/49 Нарвского Городского собрания от 28.11.2001 г.
- Существующие водоканализационные схемы района, проекты инженерных сетей района.
- Инициированная решением № 208 Нарвского Городского собрания от 30.11.2006 г. общая планировка городской части города Нарвы Старый город.

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 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, в том числе, подъездные пути на территорию детальной планировки, проезды, 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 основные решения установленных в контактной зоне 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 линию застройки. 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:

- разрешенные назначения землепользования земельных участков 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.

4.4.8.6 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 их поперечный профиль;
- 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;

- высотные расчеты улиц (подъездных дорог) и пересечений с улицами;
- в случае необходимости установить дорожную охранную зону 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 сортированного 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 или 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 техническими условиями от владельцев сетей, запрашиваемыми составителем детальной планировки.

4.4.9.4 Представить принципиальное решение технабжения (водоснабжение, канализация сточных и ливневых вод, теплоснабжение, электроснабжение, отопление, 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 Состав 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;
- 4.5.5 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 (назначение или назначения землепользования земельного участка, допустимое максимальное количество зданий на земельном участке, допустимая максимальная строительная территория зданий, допустимая максимальная высота зданий) со схемами движения, паркинга и принципами 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.

Необходимость 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 Чертеж 3D, иллюстрирующий (чертежи 3D, иллюстрирующие) решение детальной планировки, в свободном масштабе;
- 4.6.11 Исходный материал (решение об инициировании 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.

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 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 технологических 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 планшете для обнародования детальной планировки.

4.7.4 Перечень согласований необходимых для установления детальной планировки:

- Департамент охраны памятников старины;
- Земельный департамент;
- Нарвская центральная команда Ида-Эстонского Спасательного центра;
- Департамент Городского имущества и Городского хозяйства Нарвской Городской управы;
- Департамент Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы;
- Владельцы остающихся на территории планировки и обслуживающих ее техносетей;
- 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.

Детальная планировка после принятия будет направлена на публичную демонстрацию. В случае, если вследствие изменений, внесенных на основании результатов публичной демонстрации и публичного обсуждения, будут внесены изменения в основные решения детальной планировки, следует запросить новые согласования.

5. Прикладные положения

5.1 Поручить Нарвскому Департаменту Архитектуры и Городского планирования 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 в течение 30 дней, считая с момента сообщения о решении.

Александр Ефимов
Председатель Городского собрания