

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

РЕШЕНИЕ

Нарва

25.02.2016 г. № 43

Инициирование детальной планировки земельных участков Kreenholmi 14c, Kreenholmi 14d, Kreenholmi 20, Paul Kerese 23c, Paul Kerese 23e и Paul Kerese 23f

1. Обстоятельства и ход рассмотрения

1.1. Предложение об инициировании детальной планировки представлено товариществом с ограниченной ответственностью Larossa Grupp, которое в соответствии с договором № DP 01/2015, заключенным 23.10.2015 г. «Об организации и финансирования составления детальной планировки земельных участков Kreenholmi 14c, Kreenholmi 14d, Kreenholmi 20, Paul Kerese 23c, Paul Kerese 23e и Paul Kerese 23f» обязуется нести все расходы, связанные с составлением детальной планировки и в соответствии с положениями Закона о планировании, статья 131, и 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 Larossa Grupp.

Иницируемой детальной планировкой рассматривается возможность объединения земельных участков Kreenholmi 14c, Kreenholmi 14d, Kreenholmi 20, Paul Kerese 23c, Paul Kerese 23e и Paul Kerese 23f и установить для образованного земельного участка назначение землепользования – 50% производственная земля и 50% коммерческая земля. На земельном участке находится существующее здание, внесенное в Государственный Регистр строений, и одно не внесенное в Регистр здание. Посредством детальной планировки рассматривается возможность установления права застройки для строительства еще двух максимально двухэтажных зданий. Иницируемая детальная планировка должна решить вопросы организации движения (доступ и паркинг), благоустройства территории и озеленения, определить местонахождение инженерных сетей.

По действующей Общей планировке города Нарвы назначение землепользования данной территории – производственная земля. Иницируемая детальная планировка предварительно не содержит предложения о внесении изменений или уточнений в Общую планировку города Нарвы.

Также в ходе производства по Общей планировке города Нарвы составлен отчет стратегической оценки экологических воздействий. Поскольку иницируемая детальная планировка земельных участков Kreenholmi 14c, Kreenholmi 14d, Kreenholmi 20, Paul Kerese 23c, Paul Kerese 23e и Paul Kerese 23f предварительно не содержит предложения о внесении изменений или уточнений в Общую планировку города Нарвы, то составление отдельной стратегической оценки экологических воздействий не требуется.

Территория детальной планировки находится в городе Нарве в городской части Кренгольм, и её площадь составляет ≈0,5 га.

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

3. Решение

Инициировать составление детальной планировки территорий Kreenholmi 14c, Kreenholmi 14d, Kreenholmi 20, Paul Kerese 23c, Paul Kerese 23e и Paul Kerese tn 23f, в задачу которой входит объединение находящихся на территории площадью $\approx 0,5$ га в городе Нарве в городской части Кренгольм земельных участков Kreenholmi 14c, Kreenholmi 14d, Kreenholmi 20, Paul Kerese 23c, Paul Kerese 23e и Paul Kerese tn 23f и установление для образованного земельного участка назначения землепользования и права застройки. 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;
Планировщик: Полное товарищество Merelähedane (регистрационный код 11434871);

Собственник недвижимостей Kreenholmi 14c (51101:005:0049), Kreenholmi 14d (51101:005:0050), Kreenholmi 20 (51101:005:0043), Paul Kerese 23c (51101:005:0064), Paul Kerese 23e (51101:005:0062) и Paul Kerese 23f и заинтересованное лицо: товарищество с ограниченной ответственностью Larossa Grupp, (регистрационный код 10246050);

Местонахождение территории детальной планировки: городская часть Кренгольм, город Нарва;

Порядок составления и финансирования планировки регулируется договором № DP № 01/2015 «Об организации и финансирования составления детальной планировки земельных участков Kreenholmi 14c, Kreenholmi 14d, Kreenholmi 20, Paul Kerese 23c, Paul Kerese 23e и Paul Kerese tn 23f», заключенным между заказчиком, заинтересованным лицом и планировщиком.

Эскиз детальной планировки должен быть представлен в Департамент Архитектуры и Городского планирования в течение 24 месяцев после вступления в силу решения об инициировании детальной планировки. Если в течение указанного срока не будет начато составление детальной планировки, то исходные позиции утратят силу. На основании мотивированного ходатайства заинтересованного в составлении детальной планировки лица разумный запрос, Городская управа может принять решение о продлении срока составления детальной планировки. Письменное ходатайство должно быть подано за 30 дней до истечения срока, указанного в настоящей части.

Решение об установлении или не установлении детальной планировки принимается не позднее, чем по прошествии трех лет, считая с момента инициирования составления 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:

- определение назначения землепользования;
- уточнение границ участка;
- 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.
- Установленная решением № 91 Нарвского Городского собрания от 17.06.2010 г. детальная планировка территории улицы Kerese.
- Установленная решением № 15 Нарвского Городского собрания от 23.06.2014 г. детальная планировка территорий Paul Kerese 25 и Paul Kerese 25a.
- Инициированная решением № 76 Нарвского Городского собрания от 19.06.2014 г. детальная планировка территории Paul Kerese 21.

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. На титульном листе представить наименование планировки в соответствии с решением об инициировании детальной планировки. На титульном листе представить дату составления папки.
- 4.4.3. 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.
- 4.4.4. На все чертежи следует нанести границы территории детальной планировки, угловой штамп, оригинальную подпись составителя планировки и пояснения к условным обозначениям.
- 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 инициировании (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 инициированные 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 земельных участков 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 существующие сохраняемые, реставрируемые, реновируемые, сносимые и планируемые зоны застройки. Показать зоны застройки, в которых планируется возведение пристроек и надстроек. Учесть архитектуру соседних зданий.
- 4.4.9.3. Показать обязательную красную линию. Строительная площадка должна быть привязана к

границам земельного участка.

4.4.9.4. В случае необходимости показать расположение, материал, тип высоту забора.

4.4.9.5. При установке световых и шумовых барьеров показать их местонахождение, материал, тип, высоту, а в пояснительной записке представить обоснование необходимости установки.

4.4.9.6. Представить право застройки земельных участков отдельной таблицей для каждого земельного участка, в которой установить:

- разрешенное назначение 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.

4.4.9.7. 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;
- 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.

4.4.9.8. 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).

4.4.9.9. Представить необходимость установления и объем ограничений и сервитутов вместе с предложением по установлению ограничений и сервитутов недвижимой собственности (дорожные или прочие сервитуты).

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 технабжения (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. Предусмотреть обеспечение пожарной безопасности (огнестойкость зданий и расстояние между ними).
- 4.4.10.8. Представить принципы уличного освещения, расположение гидрантов и мест пожарного водозабора.
- 4.4.10.9. Дать принципы вертикального планирования, а также решение по отводу ливневых стоков и дренажа.
- 4.4.10.10. Представить сводную таблицу необходимости прокладки инженерных сетей (необходимость перед иницированием планировки и необходимость прокладки инженерных сетей, намеченных детальной планировкой).
- 4.4.10.11. Установить сервитуты, необходимые для обслуживания инженерных сетей.
- 4.4.11. Для получения пространственного представления о планируемой среде и застройке представить в виде приложения к детальной планировке, по меньшей мере, одну пространственную иллюстрацию планировочного решения в свободном масштабе.
- 4.4.12. Приложения к планировке, содержащие информацию о процессуальных действиях и сотрудничестве, предпринятых в ходе ходатайства об иницировании 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
- 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 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 (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 на бумажном носителе, по меньшей мере, в 2-х экземплярах. Кроме того, следует представить основной чертеж детальной планировки, сводный план технологических сетей, пояснительную записку и пространственную иллюстрацию планировочного решения 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. Перечень согласований необходимых для установления детальной планировки:

- 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. Представить сводную таблицу согласований, приложив информацию о названии согласующей инстанции и дату согласования, содержание согласования и примечания, а также должность, имя и контактный номер согласующего лица, информацию о том, на каком чертеже находится согласование.

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, то согласование детальной 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 газете, в которой город Нарва публикует свои официальные сообщения, а также в официальном издании «Ametlikud Teadaanded» и на сайте организатора составления детальной планировки.

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

**Kreenholmi tn 14c, Kreenholmi tn 14d, Kreenholmi tn 20,
Paul Kerese tn 23c, Paul Kerese tn 23e, Paul Kerese tn 23f
maa-alade detailplaneeringu koostamise algatamine**

Planeeringuala liigikaudne pindala ca 0,5 ha



— PLANEERINGUALA PIIR

□ KONTAKTALA