

## НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

### РЕШЕНИЕ

Нарва

29.01.2015 г. № 5

#### **Отказ от инициирования составления детальной планировки территории Ancis Daumani 14**

##### **1. Обстоятельства и ход рассмотрения**

Предложение об инициировании детальной планировки представило 19.05.2014 г. товарищество с ограниченной ответственностью Hansa Graniit OÜ, которое в соответствии с актом торгов банкротного имущества от 08.01.2013 г. по гражданскому делу № 2-12-19702 товарищество с ограниченной ответственностью OÜ Blizzard (в банкротстве) является собственником находящейся в городе Нарве недвижимости Ancis Daumani 14, кадастровый признак 51104:001:0053, жилищная земля 100%, со сроком права застройки 50 лет. Собственником недвижимости Ancis Daumani 14 является город Нарва.

В соответствии с письмом № 1.1-13/12506 Департамента Городского развития и экономики города Нарвы от 10.12.2014 г. право застройки установлено вместе с инвестиционной обязанностью, т.е. с обязанностью осуществления определенных работ на недвижимости A. Daumani 14, в результате чего на данной недвижимости должен быть построен жилой дом. Товарищество с ограниченной ответственностью Hansa Graniit OÜ представило 11.02.2014 г. в Нарвскую Городскую управу заявление, в котором просило внести изменения в условия права застройки, установленного для недвижимости A. Daumani 14 в части строительства жилого дома и разрешить строительство на указанной недвижимости гаражного комплекса и благоустройство территории. 05.03.2014 г. комиссия Нарвской Городской управы по городскому имуществу рекомендовала товариществу с ограниченной ответственностью Hansa Graniit OÜ обратиться в Департамент Архитектуры и Городского планирования, поскольку разработка градопространственных и архитектурных принципов входит в компетенцию Департамента Архитектуры и Городского планирования.

В соответствии с ходатайством об инициировании детальной планировки на земельном участке A. Daumani 14 планируется строительство гаражного комплекса с количеством боксов до 100 с площадью в плане до 2950 м<sup>2</sup>. Иницилируемая детальная планировка должна определить местонахождение инженерных сетей.

Территория планируемой территории детальной планировки находится в городской части Pähklimäe города Нарвы, и площадь территории планировки составляет ≈0,8 га.

В соответствии с действующей Общей планировкой города Нарвы назначение землепользования Ancis Daumani 14 – земля этажных жилых домов (ЕК). Запрашиваемая детальная планировка влечет за собой внесение изменений в действующую Общую планировку города Нарвы и превращение недвижимости Ancis Daumani 14 в гаражную землю (EG).

В соответствии с действующей Общей планировкой местонахождение гаражных комплексов является приемлемым вдоль железной дороги и в малозначимых местах городского пространства. Также и в этой части инициируемая детальная планировка территории Ancis Daumani 14 влечет за собой внесение изменений в действующую Общую планировку города Нарвы.

Внесение изменений в действующую Общую планировку является возможным только посредством детальной планировки.

В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 9 часть 7 и часть 7<sup>1</sup>, детальная планировка в случае обоснованной необходимости может содержать в себе предложение о внесении изменений в основные решения Общей планировки.

В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 10 часть 1, каждое лицо может вносить предложение по инициированию составления детальной планировки. Рассмотрение такого предложения входит в обязанности местного самоуправления, но в то же время, подаче предложения

не следует неизбежное инициирование рассмотрения детальной планировки со стороны местного самоуправления. Посредством Общей планировки местное самоуправление формирует принципы пространственного развития города и ставит условия щадящего и сбалансированного развития, являющиеся основой для землепользования и строительной деятельности. В указанной деятельности местное самоуправление имеет широкое дискреционное пространство. При этом местное самоуправление должно учитывать как публичный интерес, выражаемый, в частности, в общих планировках, так и обоснованный интерес ходатайствующего.

Зафиксированные в Общей планировке критерии охраны окружающей среды, щадящего и сбалансированного развития города являются существенными обстоятельствами, которые неизбежно следует учитывать при внесении предложений по изменению Общей планировки и, следовательно, при оценке обоснованности инициирования детальной планировки.

26.09.2014 г. товарищество с ограниченной ответственностью Hansa Graniit OÜ представило свое мнение об изменении основного решения Общей планировки в части назначения землепользования А. Daumani 14. По мнению товарищества с ограниченной ответственностью Hansa Graniit OÜ строительство гаражного комплекса является целесообразным, поскольку количество парковочных мест в данном жилом районе недостаточно, время от времени там происходят случаи вандализма. Также они утверждают в своем письме, что находящийся на земельном участке А. Daumani 14 фундамент заполнен водой, опасен и туда сваливается мусор.

По мнению местного самоуправления такое обоснование не является обстоятельным, а строительство гаражного комплекса и сопутствующее изменение Общей планировки необходимым. Ясно, что строительство гаражного комплекса посреди жилого района повлечет за собой падение уровня сформировавшегося состояния окружающей среды и микроклимата. Считается, что со строительством гаражей возрастет нагрузка движения. Увеличение интенсивности движения повлечет за собой рост уровня шума и загрязнение воздуха, которые окажут отрицательное влияние, как на территорию планировки, так и на весь жилой район. У нынешних жителей ухудшится вид из окон квартир. Между гаражами возникнет темное и опасное пространство. Также нельзя быть уверенным, что со строительством гаражного комплекса сократится количество машин, припаркованных вокруг жилых домов.

В соответствии с положениями Строительного устава города Нарвы от инициирования детальной планировки территории можно отказаться в случаях, когда предложение по инициированию противоречит сформировавшейся градостроительной обстановке, относительно территории имеется действующая детальная планировка, предложение по инициированию противоречит общей и тематической планировке города или его части, установление детальной планировки может повлечь за собой необоснованные расходы публичного сектора или существенное негативное экологическое влияние или в других случаях, исходя из общественных интересов.

Приняв за основу положения Закона о планировании, статья 10, Строительного устава города Нарвы, статья 5 часть 9, и с учетом изложенного выше, самоуправление считает, что от инициирования составления детальной планировки территории А. Daumani 14 можно отказаться.

У товарищества с ограниченной ответственностью Hansa Graniit OÜ имеется возможность реализовать свое право застройки в соответствии с действующей Общей планировкой города Нарвы и с заключенным с городом договором об установлении права застройки.

## **2. Правовые основы**

- 2.1.** В соответствии с положениями Положения о городе Нарве, пункт 4.4.30, инициирование, установление и аннулирование детальной планировки входит в компетенцию Городского собрания.
- 2.2.** В соответствии с положениями Закона о планировании, статья 10 часть 1, при принятии решения об инициировании составления детальной планировки в обоснованном случае можно от составления детальной планировки отказаться.
- 2.3.** В соответствии с положениями Строительного устава города Нарвы, статья 5 часть 9, в обоснованных случаях Городское собрание может принять решение об отказе от инициирования составления детальной планировки.

### 3. Решение

Отказаться от инициирования составления детальной планировки территории Ancis Daumani 14, в задачу которой входит установление права застройки для строительства гаражного комплекса вместе с необходимыми инженерными сетями на находящейся в городской части Pähklimäe города Нарвы площадью приблизительно 0,8 га.

### 4. Прикладные положения

4.1. Поручить Департаменту Архитектуры и Городского планирования Нарвской Городской управы сообщить о решении товариществу с ограниченной ответственностью OÜ Hansa Graniit.

4.2. Решение вступает в силу в установленном Законом порядке.

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

Тармо Таммисте

Председатель Нарвского Городского собрания