Приложение

к решению Совета депутатов

города Серпухов

Московской области

От16.03.2016 N90/9

МУНИЦИПАЛЬНАЯ АДРЕСНАЯ ПРОГРАММА

РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ.ХИМИКОВ

ГОРОДА СЕРПУХОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПАСПОРТ

Наименование программы:

Муниципальная адресная программа развития застроенной территорий, расположенной по ул. Химиков города Серпухов Московской области.

Основания для разработки программы:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

Устав муниципального образования города Серпухова Московской области;

Закон Московской области №106/2014-ОЗ от 10.06.2014 «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области»;

Закон Московской области №107/2014-ОЗ от 10.07.2014 «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области.

Муниципальный заказчик программы:

Администрация города Серпухова.

Разработчик программы:

Управление архитектуры и строительства Администрации города Серпухов Московской области.

Основные цели программы:

Реконструкция застроенных кварталов и городских территорий, снос или реконструкция устаревшего и не отвечающего современным требованиям к качеству проживания жилого фонда, комплексное развитие инженерно-технической и социальной инфраструктуры, создание благоприятных условий для планомерной застройки городских территорий с учетом перспектив развития города Серпухова, достижение достойных условий проживания граждан, обеспечение комплексного развития микрорайона, создание необходимой инфраструктуры, реализация инвестиционных проектов по обеспечению коммунальной инфраструктурой земельных участков, предусмотренных под жилищное строительство, обеспечение комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

Основные задачи программы:

- комплексное решение проблемы перехода к устойчивому развитию застроенных территорий города Серпухова;

- создание условий для обеспечения развития территорий, занятых в настоящее время устаревшим и не отвечающим современным требованиям к качеству проживания жилым фондом;

- повышение социальной эффективности комплексной реконструкции сложившейся застройки на основе осуществления постоянного мониторинга и плановых исследований потребностей и возможностей населения к улучшению жилищных условий;

- обеспечение достаточного для реализации Программы объема инвестиций на основе участия инвесторов, повышения заинтересованности инвесторов в эксплуатации жилищного фонда и в планировании преобразований;

- повышение качества строящегося жилья. Совершенствование нормативно-правовой базы работ по комплексной реконструкции сложившейся застройки;

- создание условий для развития жилищного и жилищно-коммунального секторов экономики микрорайона, обеспечение развитой инфраструктурой жителей микрорайона.

- подготовка условий и разработка механизма переселения граждан из ветхого жилищного фонда и формирования благоприятной социальной среды для реализации Программы;

- привлечение средств внебюджетных источников для достижения целей Программы;

- повышение эффективности использования застроенных территорий, занятых ветхими домами, подлежащими сносу, не отвечающими современным требованиям к качеству проживания;

- строительство новых объектов жилого, социального, коммунально-бытового назначения и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечение развитой инфраструктурой жителей застроенной территории.

Сроки реализации программы:

2016-2023 годы.

Основные мероприятия программы:

Разработка документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства.

Подготовка землеустроительной документации и инвентаризация земель.

Мероприятия по определению очередности расселения жителей сносимых домов.

Определение технико-экономических показателей для подготовки договора о развитии застроенной территории между Администрацией города Серпухов и застройщиком.

Заключение договора о развитии застроенной территории между Администрацией города Серпухов и застройщиком.

Исполнители основных мероприятий:

- Администрация города Серпухов;

- застройщик, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

- иные предприятия и организации всех форм собственности.

Источники финансирования программы:

- финансовые средства лица, выигравшего аукцион на развитие застроенной территории;

- за счет привлеченных средств инвестора.

Ожидаемые конечные результаты реализации программы:

- обеспеченность жителей застроенных территорий города Серпухова современным, комфортным, отвечающим всем требованиям безопасности, жильем;

- наличие развитой инфраструктуры;

- рост удовлетворенности населения условиями проживания по результатам комплексной реконструкции сложившейся застройки (по итогам социологических исследований).

ВВЕДЕНИЕ

Муниципальная адресная программа развития застроенной территории, расположенной по ул. Химиков города Серпухов Московской области (далее - Программа), разработана в целях создания оптимальной застройки территории для обеспечения ее социально-экономического развития как составной части территории городского округа путем сноса устаревших строений, строительства новых объектов, развития инфраструктуры.

Реализация Федерального закона №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" усиливает ответственность муниципальных образований за решение местных социально-экономических проблем, требует развития собственной инициативы на местах и более эффективного использования имеющихся возможностей и ресурсов.

Программа содержит основную характеристику проблем развития территории, включая их количественную оценку, и систему программных мероприятий по их решению.

Реализация Программы предусматривает выполнение органами местного самоуправления комплекса мер, направленных на стабилизацию и развитие социальной, жилищной, экономической сферы, затрагивающей жителей территории.

Программой определены задачи на период до 2023 года, реализация которых начинается с 2016 года.

Раздел I. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЖИЛОГО СЕКТОРА, ИНФРАСТРУКТУРЫ

ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ.ХИМИКОВ

ГОРОДА СЕРПУХОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ

Территория по ул. Химиков, общей площадью, ориентировочно**,** 4,62 га, расположена в кадастровом квартале 50:58:020201, в северо-западной части г. Серпухов и ограничена: с востока – ул. Пушкина, с юга – ул. Химиков, с запада – ул. Крюкова, существующей жилой застройкой, гаражными комплексами.

Рельеф участка в основном ровный, за исключением юго-восточной части, имеющей значительные перепады высот.

Территория является сложившейся зоной жилой застройки. В границах территории расположены 13 жилых 1-2-этажных домов, постройки до 1917 года и 50-х годов XX века.

Средний процент износа - 60%, то есть жилищный фонд морально и физически устарел и не соответствует современным требованиям, предъявляемым к жилым строениям. Необходимы меры по застройке и восполнению жилищного фонда территории.

Сносу подлежат жилые дома, расположенные по адресу:

г. Серпухов, ул. Химиков, д.№№7, 9, 11/2, 13, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 37.

Все предусмотренные к сносу здания жилого фонда (приложение №2 к Программе) построены более 50 лет назад, характеризуются значительным износом основных несущих конструкций, балконов, полов, дверей, лестничных площадок и маршей, систем водоснабжения, отопления и электроснабжения и не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к жилым строениям.

Необходимо отметить, что данная территория города устарела по срокам и типу застройки, по требованиям комфортности проживания. На территории расположены жилые дома, имеющие высокие эксплуатационные расходы на ремонт и содержание, неудовлетворительные с современной точки зрения теплозащитные качества.

В многоквартирных домах проживают граждане, которым жилые помещения принадлежат на праве собственности. Часть граждан проживает на основании договоров социального найма.

Эта часть города постепенно теряет свой престиж, привлекательность для инвестиций, отходит на задний план общественной жизни.

Кроме жилых домов в границах территории расположен детский сад №31 «Журавушка» (ул. Химиков, д.15).

Внутри территории практически отсутствуют спортивные и детские площадки, организованные парковочные площадки.

Существующие межквартальные проезды требуют капитального ремонта и расширения. Вдоль дорог отсутствуют тротуары для пешеходов.

Существующая инженерная инфраструктура территории устарела и требует модернизации. Необходимо решение вопроса теплоснабжения, подвод электрических мощностей, строительство ливневой канализации.

На территории не имеется памятников истории, культуры и особо охраняемых зон.

Основным источником финансирования сноса многоквартирных домов, переселения граждан, строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры будут являться средства инвесторов-застройщиков.

Раздел II. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ, СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Комплексный анализ существующих проблем, причин, препятствующих их разрешению, имеющихся потенциальных возможностей преобразования территорий позволил определить следующие основные направления реализации Программы, соответствующие ее основным целям:

- постоянное повышение уровня и качества жизни населения города Серпухова на основе комплексной реконструкции сложившейся застройки (градорегулирование);

- совершенствование городской системы отраслевого управления процессами комплексной реконструкции сложившейся застройки (инвестиционно-строительная деятельность);

- совершенствование управления территорией, процессами развития и эксплуатации жилищного фонда (управление территорией).

Реализацию указанных направлений для решения вышеперечисленных проблем невозможно осуществить в пределах одного-двух лет, поскольку предусматривается проведение большого количества среднесрочных взаимосвязанных мероприятий социального характера, разработка новых нормативных механизмов управления и принятия решений, дальнейшее развитие творческой инициативы населения, инвесторов и застройщиков, совершенствование процессов переселения, повышение эффективности финансовых механизмов и инженерной инфраструктуры.

Формирование объемных и временных показателей настоящей Программы проведено с учетом необходимости последующей разработки программ комплексной реконструкции сложившейся застройки города.

Вместе с тем растягивать реализацию Программы на существенно более длительный срок также нецелесообразно, поскольку постоянно изменяется экономическая ситуация, увеличиваются качественные потребности жителей к различным аспектам жилищных условий, появляются новые технологические возможности совершенствования управления и ведения реконструкционных работ.

В связи с этим Программа рассчитана на 7-летний период с возможностью продления или подготовкой новой Программы.

Программа базируется на удовлетворении реальных потребностей всех участников ее реализации, включая, в первую очередь, население города, органы государственной власти и местного самоуправления, инвесторов и застройщиков.

Реализация Программы направлена на эффективное использование всех возможностей и ресурсов, которыми сегодня располагает муниципальное образование, последовательное формирование динамично развивающейся экономики.

Для достижения поставленных целей предусматривается решение следующих задач:

- подготовка условий и разработка механизма переселения граждан из жилищного фонда, непригодного для постоянного проживания, не соответствующего градостроительному регламенту, установленному для данной территории, и формирования благоприятной социальной среды;

- обеспечение достаточного для реализации Программы объема инвестиций на основе участия инвесторов, повышения заинтересованности инвесторов в эксплуатации жилищного фонда и в планировании преобразований;

- создание условий постоянного повышения эффективности деятельности собственников и управляющих недвижимостью в жилищной сфере, в том числе за счет совершенствования института самоорганизации населения и развития рынка услуг организаций, управляющих процессами эксплуатации;

- обеспечение развитой инфраструктурой территории путем создания дополнительных мест в учреждениях образования, культуры, спорта, здравоохранения, питания и других учреждений и предприятий.

Реализацию Программы предлагается осуществить в три этапа.

На первом этапе (2016-2017 гг.) должны быть проведены следующие мероприятия:

- разработана градостроительная и подготовлена исходно-разрешительная документация;

- проведена оценка объемов фонда, подлежащего ликвидации;

- установлена очередность сноса существующего жилищного фонда, а также переселения граждан;

- определены необходимые площади жилищного фонда для расселения граждан;

- начато строительство стартовых объектов и приобретение жилья для переселения граждан;

- начато строительство инженерных коммуникаций.

На втором этапе (2017-2020 гг.) должно быть продолжено выполнение мероприятий Программы:

- строительство и/или приобретение жилья для переселения граждан;

- поэтапное переселение жильцов и снос старого жилищного фонда;

- строительство и размещение объектов инфраструктуры.

На третьем этапе (2020-2023 г.):

- окончание строительных работ;

- ввод объектов в эксплуатацию и передача на обслуживание соответствующим организациям;

- подведение итогов реализации адресной программы развития застроенной территории;

- оформление соответствующей правовой документации.

Органы государственной власти, органы местного самоуправления за счет реализации Программы обеспечивают:

- повышение социально-экономической эффективности использования территории реконструируемого квартала;

- привлечение в процессы комплексной реконструкции территории, сложившейся застройки инвестиций, достаточных для реализации Программы.

Реализация Программы позволит качественно улучшить условия жизни граждан на территории данного микрорайона и обеспечит население развитой социальной инфраструктурой.

Раздел III. СИСТЕМА ПРОГРАММНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО РАЗВИТИЮ

ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ.ХИМИКОВ

ГОРОДА СЕРПУХОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Система мероприятий по развитию застроенной территории в г. Серпухов состоит из следующих направлений:

1. Разработка и утверждение адресной программы развития застроенной территории г. Серпухов.

2. Утверждение расчетных [показателей](#Par154) (приложение №1 к Программе) обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового обслуживания, объектами инженерной инфраструктуры.

3. Принятие исполнительным органом Московской области решения о развитии застроенной территории на основании несоответствия предельных параметров существующей застройки градостроительному регламенту и адресной программе.

4. Принятие Главой города решения о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

5. Проведение аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

6. Заключение Администрацией г. Серпухов с победителем аукциона договора о развитии застроенной территории. Утверждение графика сноса жилых домов и переселения граждан в благоустроенное жилье.

7. Подготовка лицом, заключившим договор, проекта планировки и межевания территории, его согласование и утверждение в установленном порядке.

8. Получение застройщиком технических условий на присоединение к инженерным сетям.

9. Предоставление застройщику органом местного самоуправления города земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов.

10. Разработка, согласование проектов строительства, в необходимых случаях - экспертиза проектной документации.

11. Получение застройщиком разрешения на строительство объектов в установленном законом порядке.

12. Строительство (реконструкция) новых жилых домов, инженерных сетей, элементов благоустройства, объектов транспортной и социальной инфраструктуры.

Раздел IV. МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Механизм реализации Программы включает широкий спектр организационных и экономических мер. При реализации Программы необходимо придерживаться принципа обеспечения согласованности и координации действий всех участников реализации Программы (органов местного самоуправления, предприятий и организаций различных форм собственности).

Общая координация и контроль хода реализации Программы осуществляется создаваемой при Администрации города Серпухов рабочей группой.

Реализация Программы осуществляется путем заключения и исполнения договора о развитии застроенной территории между Администрацией города и застройщиком, а также привлечения инвестиций для развития инфраструктуры территории. Договор о развитии застроенной территории заключается, исполняется, а также расторгается в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Реализация Программы осуществляется за счет внебюджетных средств.

Раздел V. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ, СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ

И ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ПОСЛЕДСТВИЙ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

В ходе реализации Программы ожидается улучшение состояния жилого сектора, повышение комфортности и безопасности строений. Наряду с развитием жилищного фонда улучшится инфраструктура квартала, появятся учреждения и предприятия, необходимые для удовлетворения социальных и экономических нужд жителей квартала.

Итогом реализации Программы станет значительный рост социально-экономических показателей не только в квартале, но и в городе Серпухове в целом.

Приложение N 1

к Программе

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ.ХИМИКОВ ГОРОДА СЕРПУХОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ,

ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ,

ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В отношении обеспеченности сооружениями транспортной инфраструктуры данной территории: территория обеспечена достаточным количеством объектов инфраструктуры (остановками).

Инженерно-техническое обеспечение квартала:

1. Теплоснабжение - планируется осуществляться от вновь запроектированной и построенной газовой котельной по ул.Химиков между ограждением завода СеАЗ и дома №16.

2. Водоснабжение квартала предусмотрено от вновь переложенного водовода d=500мм по ул.Крюкова.

3. Водоотведение осуществляется во вновь построенный канализационный внутриквартальный коллектор d=400мм по ул.Химиков.

4. Электроснабжение квартала предусматривается от вновь запроектированной и построенной распределительной подстанции 10кВ (РП - 10кВ) с питанием ее по новым кабельным линиям 10кВ от ПС ЗОО "Дворики".

5. Поверхностные стоки отводятся во вновь запроектированную и построенную сеть ливневой канализации с локальными очистными сооружениями.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Серпухова, рассматриваемый жилой квартал находится в трех территориальных зонах: Ж-5 (зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами высотой до 18м.), Ж-6Б (зона застройки многоквартирными жилыми домами переменной этажности высотой до 51м.), Ц-5 (общественно-деловая зона местного значения).

Устойчивая система расселения – рекреационно-городская:

Предельно допустимая этажность – 9эт.

Проектируемая предельно допустимая этажность квартал №1– 16эт. (согласно п. 1.12 раздел 1)

Проектируемая предельно допустимая этажность квартал №2– 17эт. (согласно п. 1.12 раздел 1)

Площадь территории земельного участка:

Квартал №1 – 1.87га, в том числе:

участок в зоне Ж-6б – 1,09га, участок в зоне Ц-5 – 0,78га.

Квартал №2 – 2,67га, в том числе:

участок в зоне Ц-5 – 1,72га, участок в зоне Ж-5 – 0,95га.

**Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий:**

Квартал №1

Коэффициент застройки жилыми домами – 10,8% (не более 11,6%)

Плотность застройки жилыми домами – 17087,5 м2/га (не более 18500 м2/га)

Квартал №2

Коэффициент застройки жилыми домами – 10,8% (не более 11 %)

Плотность застройки жилыми домами – 16458,4 м2/га (не более 18700 м2/га)

**Расчетные показатели потребности квартала №1 в территориях:**

Озеленения – 4875 м2

Объектов хранения индивидуального автомобильного транспорта – 1282,5 м2

Объектов инженерного обеспечения – 157,5 м2

Объектов физкультурно-спортивного назначения - 690 м2

Объектов торговли и общественного питания – 120 м2

Объектов коммунального и бытового обслуживания – 52,5 м2

Объектов открытых автостоянок - 975 м2

**Расчетные показатели потребности квартала №1 в:**

местах для хранения индивидуального автотранспорта – 315м/мест, в границах квартала не менее 40% - 126м/мест.

местах в дошкольных образовательных организациях – 49мест.

 местах в общеобразовательных организациях – 101 место.

местах в стационарных учреждениях здравоохранения - 5 койко-мест

**Расчетные показатели потребности квартала №2 в территориях:**

Озеленения – 6500 м2

Объектов хранения индивидуального автомобильного транспорта – 1710 м2

Объектов инженерного обеспечения – 210 м2

Объектов физкультурно-спортивного назначения - 920 м2

Объектов торговли и общественного питания – 160 м2

Объектов коммунального и бытового обслуживания – 70 м2

Объектов открытых автостоянок - 1300 м2

**Расчетные показатели потребности квартала №2 в:**

местах для хранения индивидуального автотранспорта – 420м/мест, в границах квартала не менее 40% - 168м/мест.

парковочных местах для встроенных помещений общественного назначения – 45м/мест

местах в дошкольных образовательных организациях – 65 мест.

амбулаторно-поликлиническая сеть – 17,75 посещ./смену.

местах в общеобразовательных организациях – 135 мест.

местах в стационарных учреждениях здравоохранения - 6 койко-мест

Примечание: Дефицит мест на ноябрь 2015года в дошкольных образовательных учреждениях, расположенных по ул. Химиков ул.Крюкова, составляет 37 мест, в общеобразовательных организациях 356 мест.

Примечание. **Расчетные показатели определены на основании нормативов градостроительного проектирования Московской области, утвержденных постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015г.№ 713/30**