

РЕШЕНИЕ

от 21.02.2013

№ 6/1

Об утверждении муниципальной адресной Программы развития застроенной территории с учетом сноса существующих многоквартирных жилых домов по Почтовому переулку городского округа Лосино-Петровский Московской области на 2013–2015 гг.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа Лосино-Петровский,

Совет депутатов городского округа Р Е Ш И Л :

1. Утвердить муниципальную адресную Программу развития застроенной территории с учетом сноса существующих многоквартирных жилых домов по Почтовому переулку городского округа Лосино-Петровский Московской области на 2013–2015 годы (**приложение**).

2. Опубликовать настоящее решение в общественно-политической газете «Городские вести» и разместить на официальном сайте администрации городского округа Лосино-Петровский в сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

О.Н.Стасов,
Председатель Совета депутатов
городского округа

В.Б.Липатёнков,
Глава городского округа

21 февраля 2013 г.

Приложение
к решению Совета депутатов
городского округа
Лосино-Петровский
от 21.02.2013 № 6/1

**Муниципальная адресная программа
развития застроенной территории с учетом сноса существующих
многоквартирных жилых домов по Почтовому переулку
городского округа Лосино-Петровский
Московской области на 2013–2015 гг.**

ПАСПОРТ

Муниципальной адресной программы развития застроенной территории с учетом сноса существующих многоквартирных жилых домов по Почтовому переулку городского округа Лосино-Петровский Московской области на 2013–2015 гг.

Наименование Программы	Муниципальная адресная программа развития застроенной территории с учетом сноса существующих многоквартирных жилых домов по Почтовому переулку городского округа Лосино-Петровский Московской области на 2013–2015 годы.
Основания для разработки Программы	Градостроительный кодекс РФ. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Устав городского округа Лосино-Петровский
Основной разработчик Программы	Администрация городского округа Лосино-Петровский Московской области
Основные исполнители программы	Администрация городского округа Лосино-Петровский; инвестор застройщик – победитель аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.
Цели и задачи Программы	Снос четырех многоквартирных домов с переселением граждан из непригодного для проживания жилищного фонда. Создание благоприятных условий для планомерной застройки городских территорий с учетом перспектив развития города. Повышение уровня и качества жизни населения городского округа на основе формирования комплексной жилой среды, отвечающей требованиям архитектурно-пространственной выразительности, социально-психологического и экологического комфорта, безопасности и функциональной достаточности городских жилых территорий. Реорганизации территорий сложившейся застройки с обеспечением постоянного снижения себестоимости (издержек) как при реализации строительных программ, так и при дальнейшей эксплуатации жилищного фонда. Создание современного архитектурного облика городского округа Лосино-Петровский. Основные задачи Программы: - улучшение жилищных условий граждан, проживающих в домах, не соответствующих техническим и санитарным

	<p>нормам;</p> <p>- обеспечение достаточного для реализации Программы объема инвестиций на основе участия инвесторов, упрощения процедуры согласования проектов, повышения заинтересованности инвесторов в эксплуатации жилищного фонда;</p> <p>- совершенствование нормативно-правовой базы работ по комплексной реконструкции сложившейся застройки.</p>
Объемы и источники финансирования Программы	Суммарный объем финансирования Программы 2013–2015 гг. составит 370 млн. руб., из них 20 млн. руб. – на реконструкцию и строительство новых инженерных сетей. Средства инвесторов
Сроки реализации Программы	2013–2015 годы.
Ожидаемые конечные результаты реализации Программы	Повышение инвестиционной привлекательности территории Возможность реализации права на развитие застроенной территории путем проведения открытого аукциона на заключение договора о развитии застроенной территории с обязательством инвестора подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания, в отношении которой принято решение о развитии.

1. Общие положения

Настоящая Программа разработана в соответствии со статьей 46, 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», в целях снижения остроты и наиболее эффективного решения проблемы ликвидации морально устаревшего жилищного фонда, создания оптимальной застройки территорий путем сноса устаревших, строительства новых строений, развития инфраструктуры.

Реализация Программы предусматривает выполнение органами местного самоуправления комплекса мер, направленных на стабилизацию и развитие социальной, жилищной, экономической сфер, затрагивающих жителей городского округа. В рамках данной Программы предусматривается снос 5 ветхих домов, здания материального склада и расселение 19 семей.

2. Общее состояние жилого сектора и инфраструктуры территории по Почтовому переулку городского округа Лосино-Петровский, подлежащего развитию

Территория, подлежащая развитию расположена на севере городского округа Лосино-Петровский в границах улиц Почтовая, Садовая, Почтовый переулок:

- общая площадь территории, подлежащей развитию 1,7 га;

- подлежащие сносу жилые дома расположены по адресу: городской округ Лосино-Петровский, Почтовый переулок дома 3, 4, 5, 5а, 6 (Приложение № 1).

Предусмотренные к сносу здания жилого фонда (Приложение № 1) построены более 50 лет назад, характеризуются значительным износом полов, дверей, лестничных площадок и маршей, систем водоснабжения, отопления и электроснабжения и не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к жилым строениям. Площадочные сети инженерного обеспечения территории характеризуются также

высоким износом. Необходимы меры по застройке, восполнению и развитию жилого фонда.

На застроенной территории расположено здание материального склада (Не используется, 2-х этажный, общая площадь 384,12 м², год постройки – 1936), вид разрешенного использования и предельные параметры которого не соответствуют градостроительному регламенту. Подлежит сносу.

Для решения проблем и задач, обозначенных в Программе, необходимо привлекать инвестиционные средства.

3. Механизм и сроки реализации Программы

Система мероприятий по развитию застроенной территории по Почтовому переулку состоит из следующих направлений:

1. Принятие администрацией городского округа Лосино-Петровский решения о развитии застроенной территории по Почтовому переулку на основании несоответствия предельных параметров существующей застройки градостроительному регламенту и муниципальной адресной программе. Принятие решения о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий.

2. Проведение аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий.

3. Заключение администрацией городского округа Лосино-Петровский с победителем аукциона договора о развитии застроенной территории. Утверждение графика сноса жилых домов и переселения граждан в благоустроенное жилье.

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

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

6. Предоставление застройщику администрацией городского округа Лосино-Петровский земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов.

7. Разработка, согласование рабочих проектов строительства, в необходимых случаях государственная экспертиза проектов.

8. Строительство (реконструкция) новых жилых домов, инженерных сетей, элементов благоустройства.

При реализации Программы необходимо придерживаться принципа обеспечения согласованности и координации действий всех участников реализации Программы (органов местного самоуправления, предприятий и организаций различных форм собственности).

Реализация Программы осуществляется путем заключения и исполнения договоров о развитии застроенных территорий между администрацией городского округа Лосино-Петровский и застройщиком, а также привлечения инвестиций для развития инфраструктуры микрорайонов.

Реализация Программы осуществляется за счет средств инвестора.

Программа рассчитана на 2013–2015 годы и предусматривает:

1. Строительство на месте сгоревшего жилого дома № 4 по Почтовому переулку стартового малоэтажного жилого дома по индивидуальному проекту для расселения жителей домов 3, 5, 5а, 6 по Почтовому переулку.

2. Переселение жителей сносимых домов, указанных в Приложении № 1, в стартовый дом, снос здания материального склада и строительство на освободившейся площадке группы малоэтажных домов.

Программой определены задачи на период до 2015 года, реализация которых начинается с 2013 года.

Программа рассчитана на 3-летний период 2013–2015 годы.

4. Инженерное обеспечение Программы

В процессе реализации Программы предусмотрено строительство новых и реконструкция существующих инженерных сетей и сооружений.

5. Финансовое обеспечение Программы

Источниками финансирования Программы являются:

- средства инвесторов;
- добровольные взносы и благотворительные пожертвования юридических и физических лиц;
- иные источники, не запрещенные законодательством РФ.

6. Ожидаемые результаты

В ходе реализации Программы ожидается улучшение состояния жилого сектора, повышение комфортности и безопасности строений.

Итогом реализации Программы станет:

- рост удовлетворенности населения условиями проживания по результатам комплексного развития сложившейся застройки;
- повышение надежности инженерных сетей и снижение эксплуатационных расходов на их содержание за счет проведения реконструкции;
- формирование нормативно-правовой основы обеспечения роста инвестиционной привлекательности процессов эксплуатации жилищного фонда на основе повышения эффективности управления территорией, в том числе за счет совершенствования механизма самоуправления населения.

Итоговые данные по реализации Программы реконструкции и развития застроенной территории по Почтовому переулку городского округа Лосино-Петровский Московской области.

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1.	Проектируемая жилая застройка: - домов - общая жилая площадь	ед. м ²	5 10646	3-х этажные
2.	Сносимый жилой фонд: - домов - общая площадь - сгоревший дом	ед. м ² м ²	5 699,9 418,5	
3.	Общая площадь квартир, необходимая для расселения жителей	м ²	848,16	
4.	Расселение: - семей - человек		19 51	
5.	Инвестиции в городские инженерные объекты	млн. руб.	20	

7. Заключительные положения

В организационно-экономическом отношении реализация программы позволит ускорить инвестиционный процесс в жилищном секторе экономики, апробировать и выбрать наиболее эффективные модели управления жилищным фондом, рынком жилья, обеспечить одновременную защиту прав всех сторон, участвующих в эксплуатации жилищного фонда.

Приложение № 1
к муниципальной адресной Программе
развития застроенной территории с учетом
сноса существующих многоквартирных
жилых домов
по Почтовому переулку
городского округа Лосино-Петровский
Московской области на 2013–2015 гг.

Расчетные показатели обеспечения территории по Почтовому переулку
объектами социального и коммунально-бытового назначения,
объектами инженерной инфраструктуры

№ п/п	Наименование учреждений	Ед. изм.	Расчет нормативов на 1000 жителей	Общая потребность
				На расчет. насел.
1	2	3	4	5
1.	Детские дошкольные учреждения	мест	По демогр.	17
2.	Школы общеобразовательные	мест	По демогр.	77
3.	Аптека	объект		1
4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² общ. пл	70	29,8 (сущ. спортивный зал)
5.	Библиотеки (массовые)	тыс. томов	4	4
6.	Магазины - прод. товаров - пром. товаров	м ² торг. пл.	280 100 180	119,3 42,6 76,7
7.	Предприятие общественного питания	посад.. мест	40	17
8.	Предприятие бытового обслуживания	раб.мест	9	4
9.	Баня	помыв. мест	5	3
10.	Отделения связи	объект	1	1
11.	Отделение сбербанка	объект	1	1
12.	Контора ЖЖ	объект	1 об-т на м-н.	1

Учреждения здравоохранения и социального обслуживания, а также объекты культурно-бытового и общественного назначения возможно использовать существующие, расположенные на прилегающих территориях. В случае необходимости произвести работы по их реконструкции и модернизации.

Расчет дошкольных учреждений

Количество жителей в проектируемых жилых домов составит 426 человек.
Расчет потребности в детских садах – яслях.

№ п/п	Наименование	Показатель	Расчет показателей		Примечание
			Норматив на 1000 жителей	Потребное кол-во	
1.	Кол-во жителей (чел.)	426	35-40	17	

$$426 \times 40 / 1000 = 17 \text{ мест}$$

Размещение мест в детских садах – яслях предусматриваются в существующих дошкольных учреждениях.

Расчет школьных учреждений (СП 42.13330.2011. Прил.Ж)

№ п/п	Наименование	Показатель	Расчет показателей		Примечание
			по СП 42.13330.2011 Прил. Ж.	Потребное кол-во	
	Кол-во жителей (чел.)	426	$\frac{180}{1000}$ чел	77	

$$426 \times 180 / 1000 = 77 \text{ учебных мест}$$

Размещение учебных мест предусматриваются в существующей школе.

Радиус пешеходной доступности населения общеобразовательного учреждения составляет не более 500 метров.

Размещение общеобразовательного учреждения допускается на расстоянии транспортной доступности: для учащихся I ступени обучения – 15 мин (в одну сторону), для учащихся II – III ступеней – не более 50 мин (в одну сторону).

Инженерная инфраструктура.

Строительство объектов инженерной инфраструктуры будет выполняться согласно ТУ.

В целях создания благоприятных условий строительства, обеспечение необходимо уровня благоустройства и выполнения санитарно-гигиенических требований предусмотреть:

1. Организацию стока поверхностных вод;
2. Понижение уровня грунтовых вод;
3. Подсыпка пониженных участков;

Приложение № 2
к муниципальной адресной Программе
развития застроенной территории с учетом
сноса существующих многоквартирных
жилых домов
по Почтовому переулку
городского округа Лосино-Петровский
Московской области на 2013–2015 гг.

Перечень домов, подлежащих сносу

В рамках реализации муниципальной адресной Программы развития застроенной территории с учетом сноса существующих многоквартирных жилых домов по Почтовому переулку городского округа Лосино-Петровский Московской области.

№ п/п	Адрес жилого помещения	Общая площадь (м ²)	Кол-во семей (шт)	Кол-во человек (шт)
Микрорайон №				
1	г. Лосино-Петровский, Почтовый переулок д.3	150,3	4	11
2	г. Лосино-Петровский, Почтовый переулок д.4	418,5	4	11
3	г. Лосино-Петровский, Почтовый переулок д.5	324	7	16
4	г. Лосино-Петровский, Почтовый переулок д.5а	118,7	2	7
5	г. Лосино-Петровский, Почтовый переулок д.6	106,9	2	6
	ИТОГО:	1118,4	19	51

Иные объекты капитального строительства, расположенные на застроенной территории, подлежащие сносу

№ п/п	Наименование	Адрес объекта капитального строительства	Общая площадь (м ²)
1.	Здание материального склада.	Московская область, г. Лосино-Петровский, Санаторий «Монино», 4-ое отделение.	384,12

Приложение № 3
к муниципальной адресной Программе
развития застроенной территории с учетом
сноса существующих многоквартирных
жилых домов
по Почтовому переулку
городского округа Лосино-Петровский
Московской области на 2013–2015 гг.

Площадь построенных жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность в результате исполнения договора о развитии застроенной территории по Почтовому переулку городского округа Лосино-Петровский Московской области на 2013-2015 годы с учетом количества жилых помещений, находящихся на территории, подлежащей развитию, и занимаемых по договорам социального найма, потребность в дополнительно возведенных площадях в целях предоставления по договорам социального найма с учетом количества лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, чьи жилищные условия будут улучшены.

№ п/п	Улица	Дом	Кв.	Кол-во прожив	Общая площадь кв.м.	Минимальная предоставляемая площадь кв.м.
1	Почтовый переулок	3	2	4	51,1	51,1
			3	0	13,8	25
			5	1	9,6	25
			6	3	24,17	36
			6	3	33,36	36
2	Почтовый переулок	4	1	1	10	25
			1	4	25,5	48
			4	3	52,8	52,8
			8	2	10,4	25
3	Почтовый переулок	5	1	3	75,4	75,4
			3	3	39,2	39,2
			10	3	58,6	58,6
4	Почтовый переулок	5А	1	2	50,9	50,9
			3	5	45,3	60
				37	500,13	608