

Программа развития застроенной
территории южной части микрорайона
№4 городского поселения Видное
Ленинского муниципального района
Московской области

/ПРОЕКТ/

Авторы концепции:

Депутаты Совета депутатов г.п. Видное

Хомяков А.Н.

Нарцис Е.А.

Цуканов П.В.

Обловатный А.С.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВИДНОЕ, 2014

Программа развития застроенной территории южной части микрорайона №4 городского поселения Видное Ленинского муниципального района Московской области разработана в целях реализации Муниципальной адресной программы ликвидации (сноса) аварийного, ветхого, а также морально устаревшего жилья городского поселения Видное Ленинского муниципального района», у твержденной Решением Совета Депутатов городского поселения Видное № ___ от «___» _____ 2014 года, в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным, Жилищным, Земельным кодексами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, городского поселения Видное.

Программа разработана в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, Постановлением Правительства Московской области №491/20 от 24.06.2014 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», генеральным планом городского поселения Видное.

ВВЕДЕНИЕ

В городе Видное Московской области в настоящее время существует 66 панельных пятиэтажек, в которых проживает около 5740 семей, т.е. более 10 тысяч человек. Это составляет одну пятую населения всего города. Общая жилая площадь этих домов составляет около 235 тыс. кв.м.

Большая часть этих домов, знаменитых «хрущевок», была построена еще на рубеже 60-70 х годов XX века. Их проектный срок эксплуатации составляет 50 лет. Это означает, что уже в ближайшие одно-два десятилетия большая часть этих домов окажется в аварийном состоянии. Многие из них уже сейчас находятся в крайне неудовлетворительном состоянии (зафиксированы трещины, промерзают и плесневеют стены и потолки), практически во всех домах жители жалуются на изношенность инженерных коммуникаций. Обновить такой объем жилого фонда в сжатые сроки – для города задача практически невыполнимая.

Более того, данные дома не соответствуют современным требованиям комфортности и безопасности жилья, требованиям к материалам, из которых выполнены конструкции и т.п....то есть являются морально устаревшими. За 40 лет их эксплуатации наступил не только их моральный, но и физический износ.

Следовательно, уже сейчас необходимо принимать и реализовывать программы сноса морально устаревшего жилья за счет средств инвесторов ввиду ограниченности бюджетных средств на решение задач, связанных со строительством жилья для расселения граждан.

В качестве первого «пилотного» проекта такого рода предлагается программа развития застроенной территории южной части 4-го микрорайона. Программа предусматривает снос 9 пятиэтажных домов на 739 квартир общей площадью 32,9 тыс.кв.м и строительство на их месте квартала с высотными параметрами до 17 этажей с объектами социальной инфраструктуры в полном соответствии с Нормами градостроительного проектирования Московской области и генеральным планом г.п.Видное. Стартовый дом для расселения первых сносимых пятиэтажек может быть построен на существующем свободном участке внутри микрорайона. При этом все жители пятиэтажек не только улучшат свои жилищные условия, переехав в современные просторные квартиры, но и останутся жить в своем же микрорайоне.

Раздел I. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ

Цель программы – улучшение качества жизни населения Видного.

Основные задачи:

1. Улучшение качества жизни 739 семей, проживающих в пятиэтажках г.п.Видное, предоставление им новых комфортных квартир в пределах их микрорайона.
2. Замена старого жилого фонда с истекшим сроком эксплуатации новым жилым фондом со сроком эксплуатации 100-120 лет.
3. Обновление инженерных коммуникаций.
4. Благоустройство рекреационной зоны площадью 2 га.

Данные задачи должны быть решены исключительно за счет средств инвесторов, без привлечения бюджетных средств.

Раздел II. ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Территория, подлежащая развитию, расположена в южной части 4-го микрорайона города Видное Ленинского района Московской области. С юга территория ограничена проспектом Ленинского Комсомола. С востока – домами №48, 78, 70 по проспекту Ленинского Комсомола, 26, 22 и 20 по ул. Советская. С севера - домами № 16 (территория Русской православной школы), 24 (территория Видновской школы №5), 28, 30, 34 к.1 по ул. Советская. С запада – границей Тимоховского парка, территорией храма. Графическая схема прилагается.

Общая площадь – 10 га. Площадь рекреационной зоны, расположенной в северо-западной части развиваемой территории (овраг Круча, левый отрог Тимоховского оврага) – 2 га.

На территории расположены 9 пятиэтажных домов, предлагаемых сносу.

В северо-восточной части территории расположен свободный от застройки участок площадью около 2 га (между домами), который может быть использован для строительства стартового дома.

К востоку от школы №5 расположен свободный участок площадью около 0,5 га, на котором можно разместить дополнительный корпус школы.

Раздел III. ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

Таблица №1. Общие сведения о сносимом жилом фонде

Адрес дома	Общая площадь, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Количество квартир			Всего
			1-комнатных	2-комнатных	3-комнатных	
ПЛК, 52	3523,5	3525,5	10	60	10	80
ПЛК, 54	3561	3562,6	10	60	10	80
ПЛК, 56	3604,2	3605,5	10	60	10	80
ПЛК, 58	3479,7	3485,7	10	60	10	80
ПЛК, 60	3521,6	3521,7	10	60	10	80
ПЛК, 62	3570,6	3530,7	10	60	10	80
ПЛК, 64	6106,6	6099,7	34	74	31	139
ПЛК, 66	2730	2725,7	10	40	10	60
ПЛК, 68	2800	2799,6	20	24	16	60
ИТОГО	32897,2	32856,7	124	498	117	739

Таблица №2. Сведения о сносимом и расселяемом муниципальном жилом фонде

Адрес дома	Количество муниципальных квартир	Площадь муниципальных квартир	Количество жителей, зарегистрированных в мун.кв-рах	Площадь, необходимая по норме, для рассел. мун.кв-р
ПЛК, 54	13	588,3	32	896
ПЛК, 56	23	1072,7	73	2044
ПЛК, 58	0	0	0	0
ПЛК, 60	0	0	0	0
ПЛК, 62	0	0	0	0
ПЛК, 64	25	1241,8	84	2352
ПЛК, 66	12	594,4	40	1120
ПЛК, 68	15	698,0	47	1316
ИТОГО	105	4941,3	326	9128

Таблица №3

Адрес дома	Площадь приватизированного жилого фонда, кв.м	Необходимая площадь жилого фонда для расселения, кв.м	Расчетное кол-во жителей в приват.кв-рах	Общее расчетное количество жителей
ПЛК, 52	2780	4180	99	149
ПЛК, 54	2975	3871	106	138
ПЛК, 56	2533	4577	90	163
ПЛК, 58	3486	3486	125	125
ПЛК, 60	3522	3522	126	126
ПЛК, 62	3531	3531	126	126
ПЛК, 64	4858	7210	174	258
ПЛК, 66	2132	3252	76	116
ПЛК, 68	2102	3418	75	122
ИТОГО	27919	37047	997	1323

На территории, подлежащей развитию, проживает 1 инвалид 2-й группы, нуждающийся в обеспечении жильем (по норме 35 кв.м на одиноко проживающего человека).

Общая площадь сносимого жилого фонда	32860 кв.м
Площадь сносимого приватизированного жилого фонда	27919 кв.м
Площадь сносимого муниципального жилого фонда	4941 кв.м
Общее количество квартир в сносимых домах	739
Количество приватизированных квартир в сносимых домах	634
Количество муниципальных квартир в сносимых домах	105
Общее расчетное кол-во жителей в сносимых домах	1323
Расчетное количество жителей в приватизированных квартирах	997
Количество жителей, зарегистрированных в муниципальных квартирах	326
Площадь жилого фонда, необходимая по нормам для расселения	37047 кв.м
В том числе муниципального жилого фонда	9128 кв.м

Раздел IV. РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

1. Показатели интенсивности использования жилой территории

Площадь развиваемой территории	11,3 га
Норма жилищной обеспеченности	28 кв.м/чел
Плотность жилой застройки	не более 17700 кв.м/га*
Коэффициент жилой застройки	не более 10,4%*
Максимальная высота жилых зданий	17 этажей*
Расчетная площадь жилого фонда	не более 200 010 кв.м*
Площадь жилого фонда под расселение	37047 кв.м
Площадь нового коммерческого жилого фонда	не более 162 963 кв.м
Расчетная численность населения	не более 7143 чел*
Расчетная численность расселяемых жителей	1323 чел
Расчетная численность новых жителей	не более 5820 чел

2. Потребности застраиваемой территории в учреждениях и предприятиях обслуживания

Детские дошкольные учреждения	378 мест (65 мест на 1000 новых жителей*)
Общеобразовательная школа	786 мест (135 мест на 1000 новых жителей*)
Поликлиника	132 посещения в смену (22,6 посещений в смену на 1000 новых жителей*)
Парковки	3000 машино-мест (420 машино-мест на 1000 человек*)

3. Распределение развиваемой территории по зонам различного назначения

Площадь жилищной застройки	не более 1,18 га	(10,4%*)
----------------------------	------------------	----------

Озелененные территории общего пользования	не менее 5,07 га	(7,1 кв.м/чел*)
Детские площадки	не менее 0,50 га	(0,7 кв.м/чел**)
Площадки для занятий физкультурой	не менее 1,43 га	(2,0 кв.м/чел**)
Площадки для отдыха взрослых	не менее 0,07 га	(0,1 кв.м/чел**)
Площадки для выгула собак	не менее 0,21 га	(0,3 кв.м/чел**)
Объекты для хранения автотранспорта	не менее 1,29 га	(1,80 кв.м/чел***)
Открытые автостоянки	не менее 0,86 га	(1,2 кв.м/чел***)
Объекты инженерного обеспечения	не менее 0,14 га	(0,20 кв.м/чел***)
Объекты торговли и общепита	не менее 0,14 га	(0,21 кв.м/чел***)
Объекты коммунального и бытового обслуживания	не менее 0,06 га	(0,09 кв.м/чел***)

*согласно нормативам градостроительного проектирования Московской области

** согласно СНиП 2.07.01-89*

*** согласно нормативам градостроительного проектирования Московской области, путем применения метода линейной экстраполяции в соответствии с самими нормативами

Расход электроэнергии, потребность в тепле, воде, газе и мощность источников энергоснабжения следует определить по расчетным нагрузкам для хозяйственно-бытовых и коммунальных нужд в соответствии с РД 34.20.185-94, СНиП 2.04.07-86, СНиП 42-01-2002 и СНиП 2.04.01-85.

Итак, на развиваемой территории площадью около 11,3 га можно разместить до 200 тыс.кв.м нового жилья. При этом необходимо предоставить 37 тыс.кв.м для расселения старого жилого фонда, построить детские дошкольные учреждения не менее, чем на 380 мест, предусмотреть не менее 3000 парковочных мест.

Необходимо построить дополнительный корпус Видновской школы №5, увеличив количество мест в ней не менее, чем на 800 мест. Во встроенно-пристроенном помещении необходимо разместить 5 врачебных кабинетов.

Раздел V. СИСТЕМА МЕРОПРИЯТИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ И ЕЕ ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ

Программные мероприятия направлены на реализацию поставленных задач. Система программных мероприятий включает в себя следующие этапы:

1. Социологический опрос населения планируемых к сносу домов с целью выявления общественного мнения по вопросу возможной реализации данной программы
2. Принятие решения на общем собрании собственников жилья о сносе домов (согласно пункту 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ)
3. Мероприятия по привлечению инвестора (застройщика)

4. Проведение аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории
5. Заключение договора о развитии застроенной территории с инвестором - победителем аукциона
6. Определение технико-экономических показателей, необходимых для реализации программы
7. Разработка документации, необходимой для сноса домов и последующего переселения граждан из сносимых домов
8. Разработка документации по планировке и межеванию территории для размещения объектов капитального строительства
9. Определение очередности сноса жилого фонда и условий расселения жителей сносимых домов, определение очередности возведения объектов капитального строительства
10. Проведение публичных слушаний по проекту планировки и межевания территории
11. Утверждение проекта планировки и межевания территории
12. Предоставление земельных участков инвестору
13. Реализация программы развития застроенной территории и контроль за реализацией. Реализация включает в себя строительство стартового дома в пределах развиваемой территории для расселения жителей домов первой очереди сноса, переселение в него жителей, поочередный снос старого жилого фонда и согласованное с ним строительство нового жилого фонда, расселение всех жителей сносимых домов в новый жилой фонд в пределах развиваемой территории, строительство дополнительного корпуса школы, детского сада, необходимых объектов социальной и инженерной инфраструктуры, обустройство парковок и подъездных путей, благоустройство территории.
14. Подведение итогов реализации программы и оформление соответствующей правовой документации

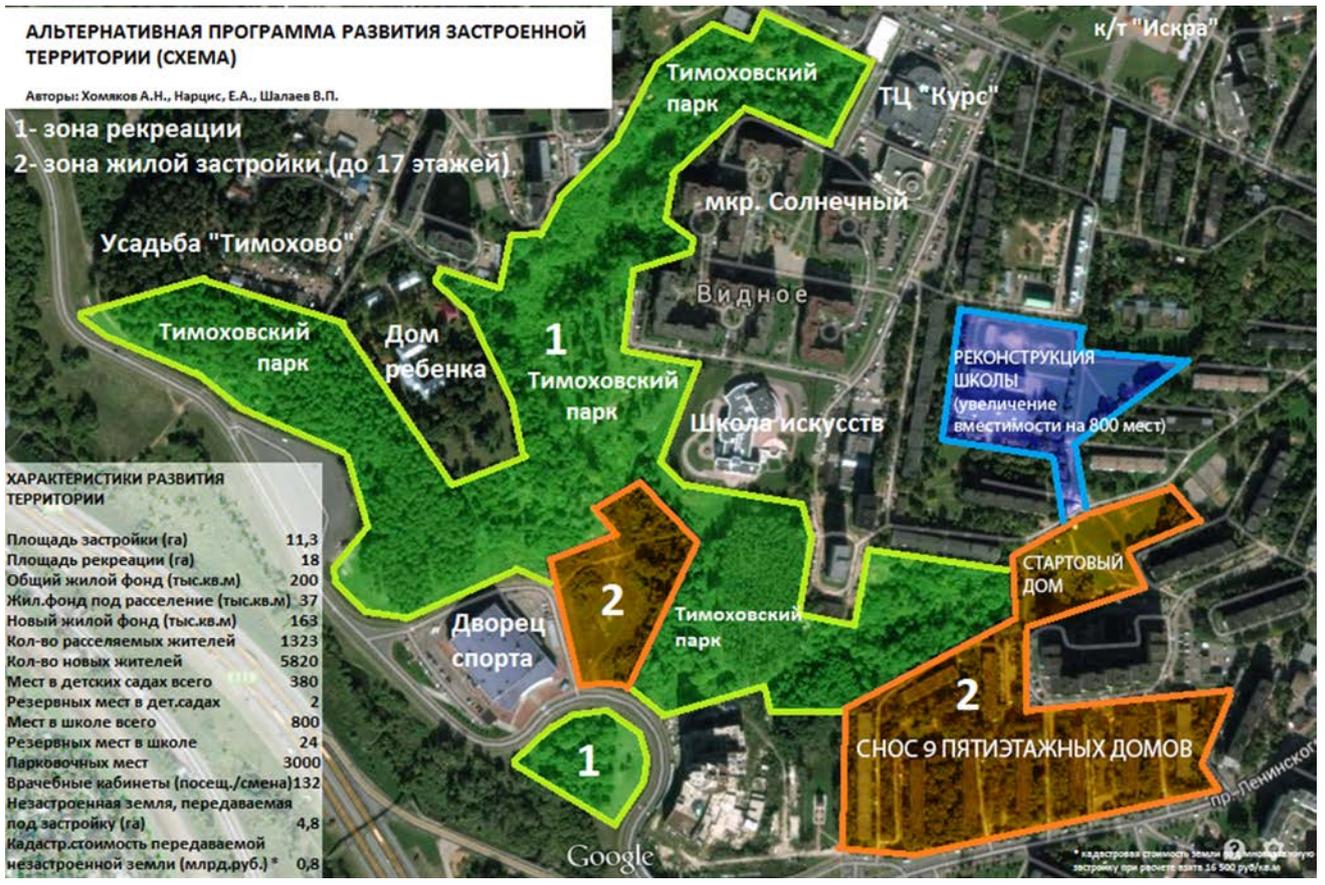
Раздел VI. ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОГРАММЫ. ПЛАНИРУЕМЫЕ ИТОГИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

- 1) Реализация данной программы позволит 739 семьям (около 1300 человек) переехать из «хрущевок» в современное комфортное жилье, при этом оставаясь в пределах своего микрорайона.
- 2) Для 70 семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилищные условия будут приведены в соответствие с нормой.
- 3) Инвалид 2-й группы, стоящий в очереди на получение жилья, получит полагающееся ему по закону жилье.
- 4) В ходе развития застроенной территории город получит обновленные инженерные коммуникации, а отработавшие свой ресурс пятиэтажки заменит современный жилой фонд объемом 209 тыс.кв.м с проектным сроком эксплуатации 100-120 лет. Это поможет избежать жилищного коллапса в ближайшие годы.

4) Данная программа развития застроенной территории полностью соответствует генеральному плану, отвечает реальным интересам жителей и предполагает не только полностью сохранить рекреационную зону, но и произвести благоустройство.

5) По данным предварительных социологических опросов предлагаемая программа благодаря своей социальной направленности встретит одобрение большинства жителей города.

Схема границ территории, подлежащей развитию:



СРАВНЕНИЕ ПРЕДЛАГАЕМОЙ ПРОГРАММЫ РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ С АЛЬТЕРНАТИВНЫМИ ПРОГРАММАМИ

Предлагаемая Программа развития застроенной территории южной части 4-го микрорайона г.п.Видное (далее – Программа №3) представляет собой альтернативу Программе развития застроенной территории, принятой Советом депутатов г.п.Видное 20.10.2011 г. (далее - Программа №1).

12.11.2013 г. Советом депутатов г.п.Видное приняты изменения к Программе №1. Действующую в настоящее время измененную программу развития застроенной территории в дальнейшем будем называть Программа №2.

Отметим, что в ходе проверки Главархитектурой Московской области в Программе №1 выявлены нарушения градостроительного законодательства. Акт проверки Главархитектуры от 14.01.2013 г. прилагается.

Администрации г.п.Видное выдано предписание устранить нарушения. На сегодняшний день нарушения не устранены. В измененной программе №2 выявленные Главархитектурой нарушения остались без изменений.

Основные нарушения:

1. Несоответствие генеральному плану
2. Отсутствие информации о реконструкции жилых домов (есть только информация об утеплении фасадов, которая реконструкцией не является)
3. Отсутствие информации о количестве жителей и жилой площади домов, подлежащих реконструкции

Предлагаемая альтернативная программа №3 исключает данные нарушения, а также (в отличие от Программ №1 и №2) полностью соответствует генеральному плану г.п. Видное и не требует его изменения. Отметим также, что согласно ответу Главархитектуры от 23.07.2014 г., изменения в генеральный план могут вноситься на основании программы комплексного социально-экономического развития городского поселения, но не могут вноситься на основании адресной программы развития застроенной территории.

Проведем сравнительный анализ Программ №1, №2 и №3., оценим социально-экономическую эффективность каждой из них.

При анализе Программ №1 и №2 учтем изменения Норм градостроительного проектирования Московской области, вступившие в силу 24.07.2014 г., и внесем соответствующие корректировки.

Показатель (ед. измерения)	Программа №3	Программа №1	Программа №2
Объем сносимого и расселяемого жилья (тыс.кв.м)	32,9 (предоставляется 37)	0	0
Объем нового коммерческого жилья (тыс.кв.м)	163	150	50
Расчетное количество жителей, переселяемых в новые квартиры	1323	0	0
Количество сносимых домов	9	0	0
Количество ремонтируемых домов	0	9	1
Расчетное количество новых жителей	5820	5400	1428
Общее количество новых мест в детских садах	380	350	93
Общее количество новых мест в школах	800	750	193
Количество избыточных мест в детских садах (превышение нормы)	2	0	0
Количество избыточных мест в школах (превышение нормы)	24	21	0
Площадь незастроенной территории, передаваемой под застройку (га)	4,8	12,2	4,5
В том числе площадь рекреационной зоны, передаваемой под застройку (га)	0	7,7	2,0
Ориентировочная кадастровая стоимость передаваемой застройщику незастроен.земли*(млрд. р.)	0,8	2,0	0,7

*При расчете средняя кадастровая стоимость земли под многоэтажную застройку считается равной 16 500 руб/кв.м

Анализ показывает, что предлагаемая альтернативная Программа №3 имеет большую социальную направленность и экономическую эффективность, чем Программы №1 и №2.

Основные преимущества Программы №3 перед Программами №1 и №2:

1. Программа №3 предусматривает расселение старого жилого фонда площадью 32,9 тыс. кв.м и предоставление 739 семьям (более 1300 человек) нового комфортного жилья в границах своего микрорайона. Программы №1 и №2 не предполагают улучшение жилищных условий граждан.
2. Программа №3 не предполагает передачу рекреационных зон под застройку, тем самым сохраняя целостной территорию Тимоховского парка и сохраняя «зеленый щит» города от трассы М4 «Дон». Программа №1 предполагает передачу .. га рекреационной зоны, а программа №2 – передачу 2га.
3. Программа №3 (в отличие от Программ №1 и №2) не вступает в противоречие с Градостроительным кодексом и с генеральным планом г.п.Видное.
4. Программа №3 (в отличие от Программ №1 и №2) не вступает в противоречие с Постановлением ВРИО Губернатора МО об исключении из зоны застройки урочища Тимоховский овраг.
5. По результатам предварительных социологических опросов население одобряет возможную реализацию Программы №3 благодаря ее социальной направленности и минимальному воздействию на экологию. На публичных же слушаниях по изменению генерального плана г.п. Видное в соответствии с Программой №1, прошедших 11.12.2012 г., жители (около 350-400 человек) высказались категорически против реализации Программы №1.