

администрацией городского округа порядок решениями главных распорядителей средств местного бюджета, программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программами комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов и (при наличии) инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

1. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1.1. Проект планировки территории поселка Арамиль и поселка Светлый Арамильского городского округа

Разработчик: Общество с ограниченной ответственностью «Региональный проектный институт», 644043, г.Омск, ул.Карла Либкнехта, д.35.

Срок разработки: 2013 – 2014

Срок проведения публичных слушаний по проекту: сообщение о проведении публичных слушаний размещено в газете «Арамильские вести» № 34 (940) 27 августа 2014 г.), экспозиция проведена с 03 сентября 2014 года по 29 сентября 2014 года, собрание участников публичных слушаний состоялось 29 сентября 2014 года.

Основные замечания и предложения граждан, участвующих в публичных слушаниях:

«Автомобильную дорогу продолжить до дома №18 ул.Станционная (от ж/д переезда); оформить существующие земельные участки под ЛПХ или ИЖС за дома в частном секторе, которые идущи ровные вдоль улицы и арбонованные под огородничество с КУМИ; сформировать и выставить на торги земельные участки, на которых нет документации; провести ремонт существующей дороги в обе стороны ул.Станционная вдоль частного сектора и проялов (за школьным стадионом, м/у 0.17 и 15, м/у 0.1 и 14, и так же с другой стороны поселка в частном секторе); продолжить газификацию поселка от №22 к частному сектору».

Заключение Комиссии по землепользованию и застройке – проект отклонен с направлением в Администрацию Арамильского городского округа на доработку.

Поводом для отклонения проекта послужили следующие не решенные вопросы:

1) Вопросы по станции Мель завод поселка Арамиль.

Проведена работа по инвентаризации по бесхозным сиям с МРСК Урала Энергосбытом и теми гражданами, кто полностью обслуживается электричеством. Ведется работа по созданию резервного подключения к сетям электроснабжения МУП «Арамильэнерго». Низкое качество из-за плохого состояния линий и устали материала труб. В 2015 году планируется перекладка с труб чугунных на пластик.

2) Вопросы по станции Арамиль поселка Арамиль.

Проект планировки территории поселка Арамиль (ст. Арамиль) соответствует Правилам землепользования и застройки Арамильского городского округа. Изменение разрешенного использования земельного участка под «ЛПХ» или ИЖС осуществляется путем внесения изменений в градостроительный регламент, установленных Правилами землепользования и застройки Арамильского городского округа. Изменения утверждаются Думой Арамильского городского округа в установленном законом порядке после проведения публичных слушаний.

В связи с тем, земельные участки, предлагаемые для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального строительства, находятся на землях городских лесов (речь идет о 20 га лесных участков), необходимо обеспечить им заменение за счет других земель с сближением требований лесного законодательства. В настоящее время ведется работа по определению рекреационной территории, пригодной для отнесения ей к городским лесам.

3) Вопросы по поселку Светлый.

Проектом планировки территории поселка Светлый предусмотрена реконструкция системы водоводопроводных очистных сооружений, в том числе замена устаревшего оборудования на новое. Проектом предусмотрено строительство и капитальный ремонт дорог.

В настоящее время единственным застройщиком по строительству многоквартирных домов в поселке Светлый является компания Лоджик – Девелопмент, которой предложен проект «Комплексной застройки пос.Светлый».

Историческая справка в 1958 году, согласно документам, начал свою историю рабочий поселок строителей-железнодорожников СМЛ-27. Здание расформированной воинской части № 77170, переоборудовано в клуб, где в небольшом помещении разместилась библиотека постройкой, что послужило началом развития пос. Светлый, с 26 мая 1997 года относящегося к администрации Муниципального Образования «Город Арамиль». Изначально поселок состоял из деревянных одноэтажных зданий, напоминающих «бремянки», поскольку в зданиях отсутствовали санузлы и кухни. Инженерные коммуникации проложили только в начале 1970-х, с появлением котельной №1. В результате стало возможным разместить первые многоквартирные панельные дома высотой в 2 этажа. В 1980-х построили несколько пятиэтажных панельных домов и детский сад. Со временем к поселку «прирос» сектор индивидуальных домов и садовых участков. Так возник небольшой рабочий поселок, который вмещал до 1500 человек. До недавнего времени он находился в ветхом состоянии: деревянные сооружения уже в 1990-х прислали в негодность. В таком виде поселок просуществовал до 2013 г. Генеративный проект «Комплексной застройки пос. Светлый» именуется как частно-государственное партнерство, при котором Муниципалитет идет определенным образом «на встречу» застройщику. Последний берет на себя обязательство переселить граждан из ветхого жилого фонда, который власти официально отказываются признавать бараками и брать на себя обязанность по закону расселить его в течение двух лет в новое современное жилье. Компания застройщик взялась на эту проблему, с другой стороны. После запросов в ФРС, выяснилось, что в большинстве случаев данные строения в органах юстиции числится как многоквартирные или многоэтажные дома, а под этими строениями земля в реестре, как «зона под многоквартирными жилыми домами», являющаяся неделимой частью недвижимого имущества данных строений. В тех случаях, когда участки не были сформированы, администрации ГО выделяла жителям, живущим в бараках необходимые площади земли, позволяющие в последствие строить новое здание рядом с бараком, с последующим переселением. Таким образом, на начальном этапе сложность градостроительного проектирования заключается в том, что приходится вписывать вновь возведенные здания и выполнять строительные работы в достаточно стесненных условиях. Появившиеся со временем в поселке участки ИЖС и ЛПХ также мешают рациональной организации внутриквартальной улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций. Для создания системы обеспечения жильем нуждающихся граждан, основанной на социальном использовании муниципального жилищного фонда необходимо привлечение частных застройщиков, занятившихся в расширении рынка доступного жилья. Эффективность работы данной системы и демонстрирует представленный проект комплексной застройки пос. Светлый с переселением ветхого жилого фонда: 1. Жители меняют свое ветхое жилье на жилье стоимостью от 36000 руб./м² по площади не менее занимаемой в бараках с сохранением географического местоположения, к которому уже привыкли. 2. Администрация ГО отчитывается, что переселила жителей, избавившихся от ветхого фонда, при этом по факту не потратил ни рубля из федерального или муниципального бюджета. 3. Застройщик получает на втором этапе строительства свою долю прибыли в виде размещения новых зданий на месте снесенных бараков.

1.2. Проект планировки территории, разработанный застройщиком – ООО «Патриот» в рамках исполнения Договора развития застроенной территории от 01.06.2012 г.

Разработчик: ООО «Патриот»

Срок разработки: 2012-2015

Срок проведения публичных слушаний: сообщение о проведении публичных слушаний размещено в газете «Арамильские вести» от 12 августа 2015 года, 12.08.2015 г. № 37 (998), экспозиция проведена с 12 августа 2015 года по 14 сентября 2015 года, собрание участников публичных слушаний состоялось 14 сентября 2015 года.

Постановлением Главы Арамильского городского округа от 21.09.2015 года № 933 утвержден проект планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории в границах улиц Рабочая, Рабочая, Рабочая, Щорса.

Комплексное строительство.

В настоящее время жилые кварталы застроены 2-5 этажными многоквартирными жилыми домами в аварийном и ветхом состоянии и усадебными жилыми домами с присоединенными участками. В кварталах также расположена часть объектов культурно-бытового обслуживания.

Жилая застройка.

Большая часть многоэтажной жилой застройки представлена аварийными и ветхими жилыми домами (2-х этажные жилые дома по ул. Рабочая – центральная улица района). Все многоэтажные жилые дома ранее являлись муниципальной собственностью и к настоящему времени находятся в собственности владельцев квартир. Усадебные жилые дома и земельные участки при них в основном находятся в собственности их владельцев. Усадебные жилые дома имеют разную степень износа.

Объекты культурно-бытового обслуживания.

В жилом районе «Левобережный» имеются следующие объекты культурно-бытового обслуживания:

Объекты образования представлены двумя существующими и строящимися детскими дошкольными учреждениями, общеобразовательным учреждением (МДОУ №4).

К объектам здравоохранения относится частный здравоохранительный кабинет по ул. Рабочая, аптека по ул. Садовая, городская клиническая больница.

Объекты социального обслуживания системы социальной защиты населения, культурные здания отсутствуют.

Объекты торговли и питания являются частные магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания представлены кафе по ул. Химиков.

Объекты культуры представлены Домом культуры.

Объекты коммунально-бытового назначения представлены частной баней.

Из иных объектов социального и коммунально-бытового назначения в микрорайоне имеются хоккейный корт, лыжная база. С восточной части к микрорайону примыкают освещенная лыжная трасса и футбольное поле.

Объектом рекреационного значения является сквер им. Голубкина на ул. Рабочая. С северо-востока к микрорайону примыкает общегородской парк, являющийся памятником природы регионального значения.

Объекты транспорта микрорайона представлены двумя комплексами индивидуальных капитальных гаражей в районе бани и котельной и неорганизованными группами металлических гаражей во дворах многоэтажной жилой застройки.

Все эти объекты необходимо учесть при проектировании объектов культурно-бытового обслуживания в застройке (комплексное развитие территории) первой очереди центральной части жилого района «Левобережный».

Глава 2: Проектное предложение

Обеспечение планировочной организации территории.

В проекте предусмотрено сохранение существующей планировочной структуры и целевого использования территории с упорядочением и повышением качества жилой застройки кварталов и дальнейшим развитием культурно-общественного обслуживания жилого района.

Обеспечение в сфере жилищного строительства.

Композиция застройки в рамках договора о развитии застроенной территории основана на комплексном планировочном решении всего Левобережного района города Арамиль, с сохранением сложившейся планировочной структуры и улично-дорожной сети с развитием сложившегося центра Левобережного района – ДК г.Арамиль.

Общая композиция застройки в рамках договора о развитии застроенной территории основана на акцентировании основной планировочной оси микрорайона – улицы Рабочая и создании выразительной панорамы застройки с правобережного района города и его общественно-делового центра путем размещения вдоль нее фронтовой группы 9-ти этажных жилых домов справа и слева от ДК г.Арамиль, с четной стороны и рядовой застройкой двухсекционными 3-9ти этажными домами по нечетной стороне ул.Рабочая. Все жилые дома, расположенные вдоль улицы Рабочая предусматриваются наличие встроено-пристроенных жилых помещений для размещения объектов социально-бытового обслуживания.

В глубине жилого квартала, между ул.Рабочая и ул.Щорса предусматривается создание «коридора» для прокладки магистральных инженерных сетей с последующим устройством пешеходного бульвара и парковочных мест для хранения автомобилей.

Застройка ориентированная на ул.Щорса представлена двумя жилыми группами переменной этажности, (от 9 до 5 этажей), с комплексными дворовыми территориями.

На первую очередь планируется строительство 9-ти этажных жилых домов с объектами культурно-бытового обслуживания в 1-м этаже, в квартале №1 на месте снесенных ранее, ветхих 2-х этажных домов, расположенных по четной стороне ул. Рабочая.

На вторую очередь строительства представлена полная замена существующей застройки жилых кварталов №2,3 двухсекционными 3-9ти этажными жилыми домами.

Третью очередь строительства представлена двумя пятисекционными жилыми домами переменной этажности от 9-ти до 5-ти этажей. Строительство домов третьей очереди планируется проводить при условии выкупа Застройщиком домов индивидуальной жилой застройки, находящейся в частной собственности.

Расчет показателей жилой застройки

Расчет показателей плотности проектируемой жилой застройки проведен в соответствии с главой 13 и 14 Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области.

По уровню комфортности для расчета принят массовый тип жилого дома с предустановленным пунктом 76 группы 14 плотностью населения на территории, подлежащей застройке при застройке 4-5 и 9-12 этажными жилыми домами 330 чел./га.

Территория комплексного развития, подлежащая застройке составляет 9,0 га.

Нормативная численность населения на территории комплексного развития, подлежащей застройке должна составлять 330 чел./га x 9,0 га = 2970 человек.

В соответствии с минимальными расчетными показателями жилищной обеспеченности, предусмотренными пунктом 72 главы 13, которые составляют для массового типа жилого фонда территории комплексного развития 1300 кв.м/чел. общая площаи квартир на 1 м2 на месте снесенных ранее, ветхих 2-х этажных домов, расположенных по четной стороне ул. Рабочая.

На вторую очередь строительства представлена полная замена существующей застройки жилых кварталов №2,3 двухсекционными 3-9ти этажными жилыми домами.

На третью очередь строительства представлена двумя пятисекционными жилыми домами переменной этажности от 9-ти до 5-ти этажей.

Следующий расчет проводится при условии выкупа Застройщиком домов индивидуальной жилой застройки, находящейся в частной собственности.

Расчет потребности объектов социального и коммунально-бытового назначения

Расчет потребности объектов социального и коммунально-бытового назначения для населения на территории комплексного развития приведен в таблице 2. Численность населения на территории комплексного развития, подлежащей застройке для расчета принятая 88300 кв.м : 29 кв.м/чел.= 3045 чел. или примерно 3000 человек.

Потребность в объектах образования для территории комплексного развития может быть решена при реконструкции детского дошкольного учреждения на 360 мест по ул. Садовая. Потребность в общеобразовательных учреждениях должна быть учтена при полной реконструкции общеобразовательной школы №4 со строительством новых учебных корпусов и благоустройством участка. Обеспечение другими объектами образования планируется за счет существующих на других территориях города.

Из объектов здравоохранения планируется сохранить частный зубоврачебный кабинет, расположенный в ближайшем будущем на территории по ул. Рабочая и аптеку по ул. Садовая. Потребность в других объектах здравоохранения решается за счет существующих на территории города и их размещении на встроено-пристроенных помещениях первых этажей строящихся жилых домов, в первую очередь по ул. Рабочая.

Потребность в объектах социального и коммунально-бытового назначения решается за счет существующих на территории города или их размещении на специально отведенных земельных участках.

Обеспечение иными объектами социального и коммунально-бытового назначения (объектами физической культуры и спорта, кредитно-финансовыми учреждениями, предприятиями связи, судебными органами, юридическими консультациями, нотариальными конторами, официами, многофункциональными молодежными центрами, домами молодежи, центрами профориентации и т.п.) предполагается решить за счет существующих в данном районе и городе в целом и во встроено-пристроенных помещениях первых этажей проектируемых 9-ти этажных жилых домов по ул. Рабочая.

Потребность в объектах культуры решается за счет реконструкции существующего дома культуры и строительства новых культурных зданий на территории комплексного развития территории.

Строительство новых культурных зданий на территории комплексного развития территории не требуется, так как решается за счет реконструкции существующего Храма в имении святой троицы и строящейся мечети.

Потребность в объектах коммунально-бытового назначения решается за счет существующих на территории