**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

**«САХАПРОЕКТ»**

**п.** АЛМАЗНЫЙ

ПРОЕКТ: «КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА МО «п. АЛМАЗНЫЙ».

ПРОЕКТ ЧЕРТЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА».

«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО «ПОСЕЛОК АЛМАЗНЫЙ»

МИРНИНСКОГО РАЙОНА PC (Я)»

РАЗДЕЛ 2

ПРОЕКТ ЧЕРТЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА МО «ПОСЕЛОК АЛМАЗНЫЙ»

МИРНИНСКОГО РАЙОНА PC (Я)

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**ТОМ II**

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

**«САХАПРОЕКТ»**

**ПРОЕКТ: «КОНЦЕПЦИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА МО «п. АЛМАЗНЫЙ».**

**ПРОЕКТ ЧЕРТЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА».**

**«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО «ПОСЕЛОК АЛМАЗНЫЙ»**

**МИРНИНСКОГО РАЙОНА PC (Я) »**

**РАЗДЕЛ 2.**

**ПРОЕКТ ЧЕРТЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА**

**МО «ПОСЕЛОК АЛМАЗНЫЙ» МИРНИНСКОГО РАЙОНА PC (Я).**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТОМ II

**ЗАКАЗЧИК: Администрация МО «Поселок Алмазный»**

**ШИФР: 9135/07.**

**инв № 890239**



**Генеральный директор Романов П.Г.**

**Главный архитектор проекта Кондакова А.Е.**

**Состав творческого коллектива ОАО «Сахапроект»:**



**Главный архитектор проекта Кондакова А.Е.**

**при участии:**



**Архитектурно-планировочная группа: Петров П.С.**

**Самсонов А.П.**

**Герасимова Н.В.**



**Землеустроительные работы: Ребров Ф.В.**

Cостав проекта по контракту 9135 / 07, 9135 / 07 ДС-1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  раз  дел  ов | Наименование проектов территориального планирования по разделам | Состав | Инв. № | Примечан. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Концепция генерального плана, генеральный план МО «Поселок Алмазный» (п.Алмазный) Мирнинского района PC (Я) |  |  | 9135/ 07.  9135/07  ДС-1 |
|  | Графические материалы | 5  листов | 890232-  890236 |  |
|  | Пояснительная записка | Том I | 890237 |  |
| 2 | Черта населенного пункта Алмазный, МО «Поселок Алмазный»  Мирнинского района РС(Я) |  |  | 9135  /07 |
|  | Графические материалы | 1 лист | 890238 |  |
|  | Пояснительная записка | Том II | 890239 |  |

Состав проекта второго раздела Проект черты населенного пункта МО «Поселок Алмазный» Мирнинского района РС(Я)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ | Наименование документации | Чертеж.  Масштаб | Инв. № | Примеча  ние |
| 1 | Пояснительная записка | Том II | 890239 |  |
| 2 | Графические материалы: |  |  |  |
|  | Территориальная граница (черта) населенного пункта | лист 1  М 1:2000. | 890238 |  |

Содержание.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
|  | Введение |  |
|  | ЧЕРТА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА. |  |
|  | 1. Общие положения |  |
|  | 2. Обоснование проекта территориальной границы населенного пункта. |  |
|  | 3. Краткая характеристика разработанного генерального плана поселка Алмазный, Мирнинского района PC (Я). |  |
|  | 4. Проект территориальной границы населенного пункта |  |
|  | 4.1 Основные принципы разработки территориальной границы. |  |
|  | 4.2 Проект территориальной границы населенного пункта поселка Алмазный. |  |
|  | 5. Схема трассировки и описание границы населенного пункта. |  |
|  | 5.1 Описание территориальной границы п. Алмазный. |  |
|  | 5.2 Каталог координат границы населенного пункта |  |
|  | 6. Виды использования и характеристика основных территориальных зон. |  |
|  | 6.1 Земли жилых зон. |  |
|  | 6.2 Земли общественно-деловых зон. |  |
|  | 6.3 Земли производственных зон, зон инженерной и транспортных инфраструктур. |  |
|  | 6.4 Земли общего пользования. |  |
|  | 6.5 Земли зон сельскохозяйственного использования. |  |
|  | 6.6 Земли зон рекреационного назначения. |  |
|  | 6.7 Земли зон специального назначения. |  |
|  | 6.8 Земли иных территориальных зон. |  |
|  | 7. Баланс земель по категориям включаемых в границу населенного пункта |  |
|  | 8. Земельные участки, исключаемые из границы населенного пункта |  |
|  | 9. Прилагаемые документы |  |

Введение.

«Проект черты населенного пункта МО «Поселок Алмазный» Мирнинского района РС(Я) разработан институтом ОАО «Сахапроект» на основании:

* Муниципального контракта № 9135 / 07 от 05 октября 2007 г.;

В проекте использованы данные:

1. Муниципальная целевая программа «Социально-экономическое развитие муниципального образования «Поселок Алмазный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) на 2008 -2012 гг.»
2. Паспорт социально-экономического развития МО «Поселок Алмазный» за 2003-2008 гг.
3. Проект: «Концепция генерального плана МО «Поселок Алмазный». «Генеральный план МО «Поселок Алмазный» Мирнинского района РС(Я) (раздел №1), выполненный по муниципальному контракту №9135 / 07, 9135 / 07 ДС-1) институтом ОАО «Сахапроект» в 2009 г. г.Якутск.
4. «Землеустроительное дело по проектированию границ населенного пункта п. Алмазный МО городского поселения «Поселок Алмазный» МР «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) выполненный ООО НП АГП «Меридиан+» в 2007 г. г. Москва.
5. Дежурный кадастровый план территории п. Алмазный, предоставленный Заказчиком;
6. Топографическая съемка территории п. Алмазный, предоставленная Заказчиком;

Проект «Черта населенного пункта МО «Поселок Алмазный» выполнен в соответствии с нормативными материалами:

* Градостроительного Кодекса РФ;
* Земельного Кодекса РФ;
* Временной инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектов городской, поселковой черты и черты сельского поселения Российской Федерации. (Введена в действие Государственным Комитетом РФ по вопросам архитектуры и строительства постановлением от 21 мая 1993 г. № 18-14;)
* Методическим указанием по применению «Временная инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектов городской, поселковой черты и черты сельского поселения Российской Федерации» - утвержденного и введенного в действие приказом института «Гипрокоммунстрой» от 26 июня 1993 г. № 49;
* СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
* СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.
* Закон Республики Саха (Якутия) «Об установлении границ и о наделении статусом городского и сельского поселений муниципальных образований Республики Саха (Якутия)» от 30.11.2004 г. 173-3 №353-Ш (с учетом внесенных изменений и дополнений).

1. Общие положения.

***Выписки из Гоадостроительного кодекса РФ.***

1. Законодательство о градостроительной деятельности состоит из настоящего Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации (выписка из Градостроительного кодекса п. 1 cm. 3)
2. Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить настоящему Кодексу (выписка из Гоадостроительного кодекса п.2 cm.)

***Выписки из Земельного кодекса РФ.***

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:
2. земли сельскохозяйственного назначения;
3. земли населенных пунктов;
4. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
5. земли особо охраняемых территорий и объектов;
6. земли лесного фонда;
7. земли водного фонда;
8. земли запаса.

(выписка из Земельного кодекса п. 1 cm. 7).

1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

(Выписка из Земельного Кодекса, п. 1 cm. 83)

1. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, представленных гражданам или юридическим лицам (Выписка из Земельного Кодекса, п. 2 cm. 84)
2. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:
3. жилым;
4. общественно-деловым;
5. производственным;
6. инженерных и транспортных инфраструктур;
7. рекреационным;
8. сельскохозяйственного использования;
9. специального назначения;
10. военных объектов;
11. иным территориальным зонам.

(выписка из Земельного кодекса п. 1 cm. 85).

1. Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков (Выписка из Земельного Кодекса, п.З cm. 84)

***Выписки из Градостроительного кодекса РФ.***

1. Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований е целях определения территориальных границ и установления градостроительных регламентов (выписка из Градостроительного кодекса п. 6 cm. 1).
2. Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (выписка из Градостроительного кодекса п. 7 cm. 1).
3. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков ровно, как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

(выписка из Градостроительного кодекса п. 1 cm. 36).

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
2. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия ...
3. в границах территорий общего пользования;
4. занятые линейными объектами;
5. предоставленные для добычи полезных ископаемых.

(выписка из Градостроительного кодекса п.4 cm. 36, п. 4 введен ФЗ от 31.12.2005 № 210-ФЗ)

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

(выписка из Градостроительного кодекса п. 6 cm. 36).

1. Обоснование проекта территориальной границы населенного пункта.

Проект территориальной границы поселка Алмазный, разработан в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, в составе генерального плана поселка Алмазный.

Проект территориальной границы, разработанный совместно с генеральным планом позволяет осуществить комплексное решение общих вопросов по территориальному планированию поселка в соответствии с функциональным зонированием территории, размещения головных сооружений инженерной инфраструктуры, использования прилегающих территорий, природных ресурсов, меры по улучшению экологической обстановки.

Одним из важных пунктов обоснования проекта территориальной границы населенного пункта поселок Алмазный, Мирнинского района, является разработанный генеральный план, где решена четкая архитектурно-планировочная организация застроенной и незастроенной частей территории поселка, а также приняты решения перспективного развития не только территориального, но и социального, жилищного, коммунально-производственного развития.

Предложенные решения позволяют обеспечение благоприятных условий труда, быта и отдыха населения, сохранить природные ландшафты, улучшить санитарное состояние окружающей среды, соблюдение всех необходимых архитектурно - планировочных, противопожарных, санитарных, экологических, технических требований и правил. Предусмотрены транспортные связи различных функциональных зон и внешние связи.

В проекте территориальной границы, в соответствии с принятым в генеральном плане поселка Алмазный архитектурно-планировочным решением, функциональным зонированием территории, не противоречащий Земельным (Земельный кодекс ст. 85) и Градостроительным (Градостроительный кодекс ст. 35) кодексами, выделены территориальные зоны:

1. «Земли жилых зон», включают:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

- зоны жилой застройки иных видов.

1. «Земли общественно-деловых зон», включают:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

- общественно-деловые зоны иных видов.

1. «Земли производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур» включают:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов,

объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов

оптовой торговли;

- иные виды производственной, инженерной и транспортных инфраструктур.

4. «Земли зон сельскохозяйственного использования» включают:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи,

земли, занятые многолетними насаждениями;

* зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1. «Земли зон рекреационного назначения» включают зоны в границах территорий, занятых поселковыми лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.
2. «Земли зон специального назначения» включают зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными и иными объектами, размещение которых может быть обеспеченно только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах (выписка из Градостроительного кодекса cm. 35).
3. «Земли общего пользования» занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

(выписка из Земельного кодекса п. 12 cm. 85)

1. «Земли иных территориальных зон»(выписка из Земельного кодекса п. 1 cm. 85).
2. Краткая характеристика разработанного генерального плана п. Алмазный, Мирнинского района РС(Я) (раздел I).

Генеральный план поселка Алмазный Мирнинского района PC (Я) разработан на топографическом плане в масштабе 1:2000, система координат - местная, система высот - Балтийская.

На стадии генерального плана поселка Алмазный, определен масштаб развития поселка, даны ориентировочная база экономического развития, планировочные решения с учетом замечаний и пожеланий населения поселка и органов управления МО «Поселок Алмазный» и МО «Мирнинский район», по выбору вариантов и единой стратегии при разработке генерального плана.

Учтены особенности исторического формирования поселка, градостроительная ситуация, анализ по социально-экономическому, демографическому, экологическим, инженерно-транспортным инфраструктурам, территориально-планировочным аспектам развития поселка.

Проект генерального плана поселка Алмазный - это организация единого пространства, который будет служить основой последующего проектирования и регулирования градостроительной деятельности, основными принципами которого являются:

* обеспечение устойчивого развития территории на основе градостроительного зонирования;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* осуществления строительства на основе правил землепользования и застройки;
* участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечения свободы такого участия;
* ответственность органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
* осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно- технических требований, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, охраны окружающей среды и экологической безопасности.

Генеральный план развития поселка включает в себе карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе:

* объектов электро, тепло и водоснабжения населения в границах поселения;
* автомобильных дорог общего пользования, иных транспортных инженерных сооружений, в границах населенного пункта;
* существующую и планируемую границу населенного пункта;
* существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;
* границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития;
* границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
* границы зон негативного воздействия объектов капитального строительства местного значения в случае размещения таких объектов.

Проект генерального плана поселка Алмазный, Мирнинского района PC (Я), разработан на периоды:

2008-2013 гг. - первая очередь строительства (5 лет);

2028 г. - расчетный срок строительства (20 лет).

Численность населения поселка Алмазный:

* на 01.01.2008 г. составила - 1870 человек;
* расчетная численность населения - 2100 человек.

Жилищный фонд:

* на 01.01.2008 г. составляет - 37132,8 м2, о.п.
* на расчетный срок - 58072,3 м2, о.л.

Площадь территории в пределах границы поселка:

* на 01.01.2008 г. составляет - 137,39 га.
* на расчетный срок - 162,76 га.

Современная планировочная организация территории поселка.

Территория поселка Алмазный ограничено с севера рекой Ирелях, с востока рекой Малая Ботуобуя, с юга лесным массивом, с запада - грунтовой автомобильной дорогой «Алмазный - Арылах»,

Поселок имеет компактную территориальную планировочную структуру. Въезд в поселок из города Мирного, осуществляется с западной стороны, по центральной улице Речная. Административные и общественные здания в основном расположены вдоль этой же улицы. Жилые улицы ориентированы перпендикулярно к центральной улице и связаны между собой параллельными короткими проездами.

Жилая застройка в основном состоит из деревянных одноэтажных блокированных 2- 4-х квартирных домов. При въезде в село и южной окраине имеются 2-х этажные секционные жилые дома. Индивидуальная усадебная застройка расположена по северо- восточной и южной окраинам поселка.

Восточная часть поселка, вдоль берега реки Малая Ботуобия, занята объектами автобазы АК АЛРОСА (ЗАО) МГОКа. Занимаемая территория составляет 6,7 га, и застроена производственными объектами по ремонту и обслуживанию грузового автотранспорта и тракторов, объектами коммунального назначения, такими как ПАКУ, ВОС.

Внешняя связь.

Поселок Алмазный связан грунтовой автомобильной дорогой с г. Мирный - 26 км. И с г. Ленек - 230 км. До ближайшего населенного пункта п. Березовый - 13 км.

Основные принципиальные решения, принятые по развитию планировочной

структуры поселка.

В основу планировочного решения генерального плана положены основные идеи концепции. Генеральным планом предлагается:

* предусмотреть новую застройку и резервную территорию для развития селитебной зоны, на свободной от застройки площадке
* создание и развитие единого общественно-делового центра поселка и жилых образований с решением обеспечения инженерной инфраструктуры;
* создание природно-ландшафтной структуры поселка.
* решение защиты территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

Природные условия и ресурсный потенциал поселка, инженерно-геологические условия строительства, технико-экономические показатели существующего и планируемого развития поселка приведены в проекте генерального плана.

Функциональное зонирование территории поселка, устанавливающие градостроительные регламенты - приведены в разделе №3- в Правилах землепользования и застройки территории поселка Алмазный.

Проект территориальной границы населенного пункта.

4.1 Основные принципы разработки территориальной границы:

1. Соответствие с Земельным кодексом и Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, законодательством Республики Саха (Якутия), нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Ленского района, иными строительными нормативными документами по разработке территориальной границы населенных пунктов.
2. Предварительное согласование проектной черты поселения с администрацией муниципального образования «Поселок Алмазный».
3. Протоколами предварительного обсуждения генерального плана и черты поселения.
4. Включение жизнеобеспечивающих объектов в состав земель населенного пункта.
5. Включение достаточной резервной территории для перспективного развития поселка.
6. Учет и анализ землеустроительных документов по существующей застройке.
7. Изучение пожеланий и предложений землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков.
8. В настоящем проекте, приведены материалы (в приложении) ранее разработанного землеустроительного проекта границы населенного пункта п. Алмазный МО «Поселок Алмазный» МО «Мирнинский район» PC (Я), выполненный ООО НП АГП «Меридиан +» в 2007 г., по заказу Министерства имущественных отношений РС(Я). Координатором проекта является Департамент по вопросам местного самоуправления Администрации Президента и Правительства Республики Саха (Якутия).

Координирование проекта границ населенного пункта выполнен в местной системе координат, каталог координат поворотных точек и геоданных проекта границ населенного пункта прилагаются.

Площадь в черте населенного пункта составлял 173,00 га;

В том числе площадь застроенной территории 123,67 га;

Протяженность границы 5,99 км.

4.2 Проект территориальной границы населенного пункта поселка

Алмазный.

Настоящий проект территориальной границы поселка Алмазный разработан в соответствии с перечисленными принципами. Проектная черта п. Алмазный определена следующим образом:

1. Территория существующей жилой застройки включается полностью,
2. Перспективная потребность в территориях жилищного и общественного назначения определенные проектом генерального плана, площадью 162,76 га. включается в черту поселка.
3. Потребность в территориях производственно-коммунального назначения на текущий период и на перспективу принятая проектом генерального плана определена достаточной в пределах существующей территории.
4. Схема трассировки и описание границы населенного пункта.

Основные принципы построения черты населенного пункта п. Алмазный следующие:

* проведение административной и планировочной границ на участках с устойчивыми рубежами;
* проведение сельской черты с учетом нормативного или законодательного закрепленного участка;
* включение жизненно важных объектов в состав сельской черты;
* максимальное соответствие проектируемой сельской черты, ранее разработанным материалам по проектированию границы населенного пункта, выполненного ООО НП АГП «Меридиан +» в 2007 г.
  1. Описание территориальной границы п. Алмазный

Точка № 1 находится на юго-западной окраине поселка в 322 м. от дороги на поселок Арылах.

От нее граница идет на северо-запад по полю вдоль дороги на расстояние 322-300 м ,пересекает автодорогу Алмазный-Мирный, до точки № 2. Далее граница поворачивает на юго-запад, и идет вдоль дороги 243 м. до т.3. Далее поворачивает на северо-запад и через лес идет до т.4. От нее граница идет на северо-восток вдоль границы разработки месторождения «Иреляхская россыпь» на реке Ирелях и через точки 5,6,7,8,9,10,11,12 до т. 13.Далее на северо-восток по лесу до т.14, на юго- восток, по лесу через т.15, к т.16, выходит на берег реки Ирелях. От т.16 ,через точки 17,18,19,20,21,22,23 до т.25граница идет на юг, по берегу реки Ирелях. Далее граница поворачивает на юго-запад, идет по лесу до автодороги «Алмазный - Арылах» к т.26. От нее поворачивает на северо-запад и идет вдоль дороги к т.27.Поворачивает на юго-запад, пересекает автодорогу «Алмазный - Арылах», идет по полю и через точки28,29 идет до начальной точки №1.

Координирование выполнено в местной системе координат, каталог координат поворотных точек представлен в проекте.

Таким образом, в комплексной разработке градостроительной документации - генерального плана и черты поселка Алмазный, решены следующие задачи:

* функциональное зонирование территории поселка;
* архитектурно - планировочная организация территории поселка, сохранение и обогащение природного ландшафта;
* формирование взаимосвязанной системы застройки поселка и жизнеобеспечивающих объектов инженерно - транспортной инфраструктуры;
* упорядочивание существующей и перспективной застройки с резервированием территории для муниципальных нужд;
* охрана окружающей среды и улучшение санитарно - гигиенических качеств среды обитания с выделением территорий, выполняющих средозащитные функции, в том числе зеленых зон;
* выявление площадок для индивидуальных подсобных хозяйств, огородничества и

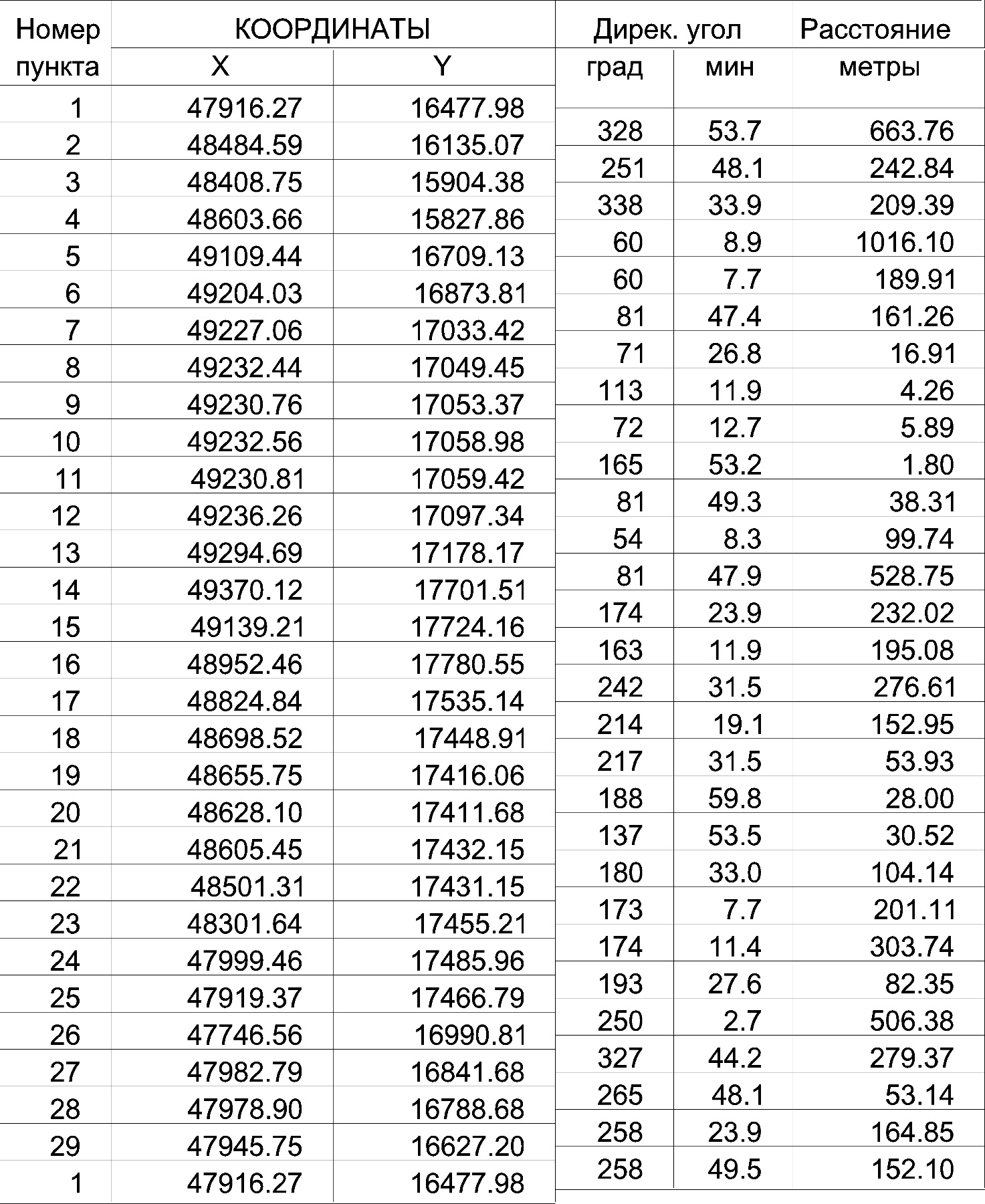
т.д.;

**5.2. Описание территориальной границы п. Алмазный**

**КАТАЛОГ (СПИСОК)**

Координат углов поворотов границы населенного пункта

**РС(Я), Мирнинский район, п. Алмазный**



1. Виды использования и характеристика основных территориальных зон.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (выписка из Градостроительного кодекса п.7 ст. 1).

Эти земли, в соответствии с законодательством РФ, субъекта РФ и местных нормативов, а также, Правилами землепользования и застройки населенного пункта, предоставляются для строительства и эксплуатации юридическим и физическим лицам.

Площади земель приведены в таблицах.

1. Земли поселковой застройки
   1. Земли жилых зон.

«Земли жилых зон», включают:

* зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
* зоны застройки многоквартирными жилыми домами.

Таблица № 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Виды использования территорий | Площадь, га | |
| Существующее положение | Проектное решение по ГП |
| 1 | зоны застройки малоэтажными жилыми домами | 24,16 | 49,81 |
| 2 | зоны застройки многоквартирными жилыми домами | 2,86 | 6,38 |
|  | Всего: | 27,02 | 56,19 |

Площадь земель жилой зоны включаемых в границы составляет **= 56,19 га**

l.ll. Земли общественно-деловых зон.

«Земли общественно-деловых зон», включают:

* центральная общественно-деловая зона;
* общественно-деловая зона;
* учебная зона.

Таблица № 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Виды использования территорий | Площадь, га | |
| Существующее положение | Проектное решение по ГП |
| 1 | центральная общественно-деловая зона | - | 2,95 |
| 2 | общественно-деловая зона | - | 4,22 |
| 3 | учебная зона | - | 2,17 |
|  | Всего: | 7,97 | 9,34 |

Площадь земель общественно-деловых зон включаемых в границы составляет **= 9,34 га**

I.III. Земли коммунально-производственных зон

«Земли коммунально-производственных зон» включают:

* зона предприятий V класса вредности;
* зона предприятий IV класса вредности.

Таблица №3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Виды использования территорий | Площадь, га | |
| Существующее положение | Проектное решение по ГП |
| 1 | зона предприятий V класса вредности | - | 5,46 |
| 2 | зона предприятий IV класса вредности | - | 7,89 |
|  | Всего: | 8,9 | 13,35 |

Площадь земель коммунально-производственных зон включаемых в границы составляет **= 13,35 га.**

1. Земли общего использования.

II.I. Земли зон специального назначения

«Земли зон специального назначения» включают зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспеченно только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах (выписка из Градостроительного кодекса ст. 35).

Таблица № 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Виды использования территорий | Площадь, га | |
| Существующее положение | Проектное решение по ГП |
| 1 | Кладбища, КОС, ВОС, объектами размещения отходов потребления и иными объектами | 10,83 | 9,97 |
|  | Всего: | 10,83 | 9,97 |

Площадь земель специального назначения включаемых в границы составляет **= 9,97 га.**

II.II. Земли инженерной и транспортной инфраструктуры

«Земли инженерной и транспортной инфраструктуры» включают: зона автомагистрали; зона движения грузового транспорта; зона автодорог поселкового значения; зона внешних инженерных сетей.

Таблица № 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Виды использования территорий | Площадь, га | |
| Существующее положение | Проектное решение по ГП |
| 1 | зона автомагистрали | - | 3,21 |
| 2 | зона движения грузового транспорта | - | 9,28 |
| 3 | зона автодорог поселкового значения | - | 10,23 |
| 4 | зона внешних инженерных сетей | - | 2,51 |
|  | Всего: | 3,03 | 25,23 |

Площадь земель инженерной и транспортной инфраструктуры включаемых в границы составляет **=** 25,23 га.

**II.III.** Земли зон отдыха

«Земли зон отдыха» включают парки, лесопарки, скверы, спортивно оздоровительные комплексы.

Таблица №6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Виды использования территорий | Площадь, га | |
| Существующее положение | Проектное решение по ГП |
| 1 | Зоны отдыха | - | 6,03 |
|  | Всего: | - | 6,03 |

Площадь земель отдыха включаемых в границы составляет **=** 6,03 га.

1. Земли зон сельскохозяйственного использования

«Земли зон сельскохозяйственного использования» включают:

* зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;
* зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Таблица № 7

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Виды использования территорий | Площадь, га | |
| Существующее положение | Проектное решение по ГП |
| 1 | Зоны сельскохозяйственного использования | 12,29 | 13,80 |
|  | Всего: | 12,29 | 13,80 |

Площадь земель сельскохозяйственного использования включаемых в границы составляет **= 13,81 га.**

1. Земли водного фонда

«Земли водного фонда» - земли, занятые водоемами, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными объектами.

Таблица №8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Виды использования территорий | Площадь, га | |
| Существующее положение | Проектное решение по ГП |
| 1 | Земли водного фонда |  | 2,83 |
|  | Всего: |  | 2,83 |

Площадь земель водного фонда включаемых в границы составляет **=** 2,83 га.

1. Земли лесного фонда

«Земли лесного фонда» - земли, занятые лесами, предназначенными для охраны ландшафта, сохранения окружающей среды, улучшения микроклимата, ведения лесного хозяйства и иного назначения.

Таблица №9

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Виды использования территорий | Площадь, га | |
| Существующее положение | Проектное решение по ГП |
| 1 | Зона лесов ограниченного пользования |  | 32,61 |
| 2 | Зона природных ландшафтов |  | 3,65 |
|  | Всего: | 67,35 | 36,26 |

***Площадь земель лесного фонда включаемых в границы составляет* = *36,26 га.***

1. Баланс земель по категориям включаемых в территориальную границу

населенного пункта.

Таблица №10

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование категорий земель | Площадь (га) | |
| Современное  положение | Проектное решение по ГП |
|  | Общая площадь земель сельского поселения в установленных границах | 137,39 | 173,00 |
|  | В том числе территории: |  |  |
| I. | ЗЕМЛИ ПОСЕЛКОВОЙ ЗАСТРОЙКИ | | |
| I.I. | жилых зон | 41,63 | 56,19 |
|  | из них: |  |  |
|  | многоквартирная этажная застройка | 4,24 | 6,38 |
|  | малоэтажная застройка | 37,39 | 49,81 |
| **I.II.** | общественно-деловых зон | 6,14 | 9,34 |
|  | из них: |  |  |
|  | центральная общественно-деловая зона | 1,25 | 2,95 |
|  | общественно-деловая зона | 2,72 | 4,23 |
|  | учебная зона | 2,17 | 2,17 |
| I.III. | коммунально-производственных зон | 16,78 | 13,35 |
|  | из них: |  |  |
|  | зона предприятий V класса вредности | 4,3 | 5,46 |
|  | зона предприятий IV класса вредности | 12,48 | 7,89 |
|  | ИТОГО ПО 1 РАЗДЕЛУ | 64,55 | 78,88 га |
|  |  |  |  |
| II. | ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗО | ЗАНИЯ | |
| **II.I.** | зон специального назначения | 1,53 | 9,97 |
| **II.II.** | зон инженерной и транспортной инфраструктуры | 11,54 | 25,23 |
|  | из них: |  |  |
|  | зона автомагистрали | 1,73 | 3,21 |
|  | зона движения грузового автотранспорта | - | 9,28 |
|  | зона автодорог поселкового значения | 9,81 | 10,23 |
|  | зона внешних инженерных сетей | - | 2,51 |
| **II.III.** | зон отдыха | 1,01 | 6,03 |
|  | ИТОГО ПО II РАЗДЕЛУ | 14,08 | 41.23 га |
|  |  |  |  |
| III. | ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | |
|  | ИТОГО ПО III РАЗДЕЛУ | 12,13 | 13.80 га |
|  |  |  |  |
| IV. | ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА | | |
|  | ИТОГО ПО IV РАЗДЕЛУ | 0,37 | 2,83 га |
|  |  | | |
| V. | ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА | | |
|  | зона лесов ограниченного пользования | - | 32,61 |
|  | зона природных ландшафтов | 46,26 | 3,65 |
|  | ИТОГО ПО V РАЗДЕЛУ | 46,26 | 36,26 га |

1. Земельные участки, исключаемые из границы населенного пункта.

Проектируемой границей намечено выведение из поселковых земель земельного участка14:16:060201:248 площадью 168582 м.кв.

Земельный участок 14:16:060201:248 переводится в категорию земель промышленности.

1. Список прилагаемых документов:
2. Муниципальный контракт № 9135/07 от 05.10.2007 г.
3. Протокол рабочего совещания при и.о. 1-го зам. главы Администрации Мирнинского района от 25.12.2006 г. г. Мирный
4. Письмо главы МО «Поселок Алмазный» №541 от 16.08.2007 г.
5. Протокол рабочего совещания по разработке генерального плана и черты поселений МО «Чуонинский наслег» (с.Арылах), МО «поселок Алмазный» Мирнинского района РС(Я) от 02.07.2008 г. г. Мирный.
6. Постановление «О проведении публичных слушаний по защите документа территориального планирования «Генеральный план МО «Поселок Алмазный», проект черты населенного пункта» Мирнинского района РС(Я) №36, от 24.10.2008 г.
7. Протокол публичных слушаний от 3.12.2008 г.
8. Письмо ГК РС(Я) по геологии и недропользованию №758-02-15 от 08.06.2007 г.
9. Акт выбора участка для размещения нового кладбища п. Алмазный от 22.04.2003 г.
10. Акт выбора земельного участка для строительства объекта « п. Алмазный. Трансформаторная подстанция 110/бкВ «Промзона» с трассой ВЛ 110 кВ» от 18.08.2008г. (вариант 02).
11. Акт выбора земельного участка для строительства объекта « п. Алмазный. Трансформаторная подстанция 110/бкВ с трассой ВЛ 110 кВ» от 19.08.2008г. (вариант 01).
12. Решение сессии об утверждении документа территориального планирования от 04.06.2009 г.
13. Граница поселения п. Алмазный (ООО «Земкадастрпроект» 2005 г.).
14. Дежурный кадастровый план п. Алмазный (по состоянию на 01.01.2008 г)
15. Схема границ населенного пункта с. Алмазный выполненного ООО «Меридиан+» в 2007 г.