



ООО «Институт Территориального Планирования «Град»

**КОРРЕКТИРОВКА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ОХИНСКИЙ»
И ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г. ОХА
СХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
И ЗОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
К ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Г.ОХА САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ
ПЛАНИРОВАНИИ**

Омск 2017 г.

**КОРРЕКТИРОВКА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ОХИНСКИЙ»
И ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г. ОХА
СХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
И ЗОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
К ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДА ОХА**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Заказчик: Администрация муниципального образования городской округ «Охинский»

Муниципальный контракт: № 0161300001717000140 от 15.09.2017

Исполнитель: ООО «ИТП «Град»

Шифр проекта: КП 1736-17

Первый заместитель
генерального директора _____ М.Н. Дузенко

Руководитель проекта _____ М.П. Смирнов

Омск 2017 г.

**СОБРАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ОХИНСКИЙ»**

РЕШЕНИЕ № ____

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ОХИНСКИЙ» В ЧАСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ГОРОД ОХА**

«__» _____ 20__ года

В целях создания условий для устойчивого развития территории города Оха муниципального образования городской округ «Охинский», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ «Охинский» Сахалинской области, учитывая протоколы публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний по проекту генерального плана городского округа в части населенного пункта город Оха, Собрание муниципального образования городской округ «Охинский» решило:

1. Утвердить генеральный план городского округа «Охинский» в части населенного пункта город Оха.

2. _____ в десятидневный срок со дня утверждения генерального плана городского округа «Охинский» в части населенного пункта город Оха обеспечить доступ к материалам генерального плана городского округа «Охинский» в части населенного пункта город Оха и материалам по его обоснованию на официальном сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

4. Контроль за исполнением данного решения возложить на _____.

Председатель Собрания муниципального образования
городской округ «Охинский» _____

Приложение

от «__» _____ 20__ г. №__

СОДЕРЖАНИЕ:

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
2 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.....	6
3 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОФЗ), ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОРЗ), ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОМЗ).....	10

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект внесения изменений в генеральный план города Оха, Охинского городского округа Сахалинской области (далее по тексту также – проект генерального плана города Оха, проект генерального плана, проект, генеральный план) выполнен согласно муниципальному контракту № 0161300001717000140 от 15.09.2017 года в соответствии с техническим заданием на выполнение работ по «Корректировке генерального плана городского округа «Охинский» и правил землепользования и застройки г. Оха. Схема зонирования территории и зональные регламенты к правилам землепользования и застройки».

Работы выполнены в отношении территории населенного пункта г. Оха городского округа «Охинский».

Основанием для подготовки проекта внесения изменений в генеральный план города Оха, городского округа «Охинский» Сахалинской области является муниципальная целевая программа "Обеспечение населения муниципального образования городской округ «Охинский» качественным жильем на 2015-2020 годы", утвержденная постановлением администрации от 08.08.2014 № 556, подпрограмма «Стимулирование жилищного строительства» 1.1. Развитие системы градостроительного планирования 1.1.2. Разработка и корректировка документов территориального планирования 1.1.2.2. Корректировка генерального плана городского округа «Охинский» и правил землепользования и застройки г. Оха. Схема зонирования территории и зональные регламенты к правилам землепользования и застройки.

В проекте генерального плана города Оха приняты следующие проектные периоды:

- исходный год подготовки генерального плана – конец 2016 года;
- расчетный срок реализации генерального плана – конец 2040 года.

На начало 2017 года численность населения города Оха составляла 20,9 тыс. человек.

Прогнозная численность населения города Охи на расчетный срок реализации генерального плана (2040 год) составит 21000 человек.

Генеральный план устанавливает:

- функциональное зонирование территории города;
- границы населенного пункта г. Оха, входящего в состав муниципального образования городской округ «Охинский» Сахалинской области;
- характер развития муниципального образования с определением подсистем социально-культурных и общественно-деловых центров на основе перечня планируемых к размещению объектов местного значения;
- характер развития сети транспортной, инженерной, социальной и иных инфраструктур.

2 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ

2.1. Планируемые для размещения объекты местного значения городского округа

2.1.1. Объекты социальной инфраструктуры

Объекты учебно-образовательного назначения					
1	Организация дополнительного образования	Спортивная школа	100 мест	Проектируемы	Общественно-деловая зона (О)
2	Организация дополнительного образования	Детская школа искусств	200 мест	Проектируемы	Общественно-деловая зона (О)
3	Дошкольная образовательная организация	Дошкольная образовательная организация	200 мест	Проектируемы	Общественно-деловая зона (О)
4	Дошкольная образовательная организация	Организация дошкольного образования	240 мест	Проектируемы	Общественно-деловая зона (О)
5	Организация дополнительного образования	Дом детского творчества	300 мест	Проектируемы	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
6	Общеобразовательная организация	Общеобразовательная организация	800 учащихся	Проектируемы	Общественно-деловая зона (О)
7	Общеобразовательная организация	Общеобразовательная организация	1000 учащихся	Проектируемы	Общественно-деловая зона (О)
Объекты культурно-досугового назначения					
1	Музей	Музей с выставочным залом	1 объект	Проектируемы	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
2	Учреждения культурно-досугового типа	Дом детского творчества	300 мест	Проектируемы	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
3	Учреждения культурно-досугового типа	Клуб с киноустановкой	450 мест	Проектируемы	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
4	Библиотека	Центральная библиотека	1 объект	Проектируемы	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
5	Библиотека	Детская библиотека	1 объект	Проектируемы	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Объекты физической культуры и массового спорта					
1	Бассейн	Бассейн	275 кв. м зеркала воды	Проектируемы	Общественно-деловая зона (О)
2	Спортивные площадки	Комплексная спортивная площадка	364 кв. м общей площади	Проектируемы	Общественно-деловая зона (О)
3	Спортивные площадки	Комплексная спортивная площадка	364 кв. м общей площади	Проектируемы	Зона озелененных территорий общего пользования
4	Спортивные площадки	Комплексная спортивная площадка	364 кв. м общей площади	Проектируемы	Зона озелененных территорий общего пользования
5	Физкультурно-	Спортивный	1188 кв. м	Проектируемы	Общественно-деловая зона (О)

	спортивный зал	комплекс с типовыми спортивными залами для занятия игровыми видами спорта	площади пола	й	
6	Спортивные площадки	Универсальная спортивная площадка	1326 кв. м общей площади	Проектируемы й	Зона озелененных территорий общего пользования
7	Спортивное сооружение с ледовым покрытием закрытое	Крытое универсальное спортивное сооружение	1800 кв. м общей площади	Проектируемы й	Общественно-деловая зона (О)
8	Стадион, спортивная арена	Футбольное поле	5400 кв. м общей площади	Проектируемы й	Зона озелененных территорий общего пользования
9	Комплексы биатлонно-лыжные	Льжероллерная трасса	7140 кв. м общей площади	Проектируемы й	Зона озелененных территорий общего пользования
10	Спортивные площадки	Универсальная спортивная площадка	1326 кв. м общей площади	Проектируемы й	Зона озелененных территорий общего пользования
11	Спортивные площадки	Комплексная спортивная площадка	364 кв. м общей площади	Проектируемы й	Общественно-деловая зона (О)

2.1.2. Объекты транспортной инфраструктуры

№ п\п	Вид объекта	Наименование	Краткая характеристика объекта	Зоны с особыми условиями использования территорий	Статус объекта	Вид функциональной зоны
1	2	3	4	5	6	7
Автомобильные дороги						
1	Дорога обычного типа местного значения	Дорога обычного типа местного значения	339,7 км	-	Проектируемый	-
Транспортная инфраструктура						
1	Мост, путепровод	Мост	1 объект	-	Реконструируемый	-
2	Мост, путепровод	Мост	1 объект	-	Реконструируемый	-

2.1.3. Объекты инженерной инфраструктуры

№ п\п	Вид объекта	Наименование	Краткая характеристика объекта	Зоны с особыми условиями использования территорий	Статус объекта	Вид функциональной зоны
1	2	3	4	5	6	7
Водоотведение						
1	Канализация ливневая		11,6 км	-	Проектируемый	-

№ п\п	Вид объекта	Наименование	Краткая характеристика объекта	Зоны с особыми условиями использования территорий	Статус объекта	Вид функциональной зоны
1	2	3	4	5	6	7
2	Канализация хозяйственно-бытовая	Канализация	26,9 км	-	Проектируемый	-
3	Канализация ливневая	Канализация ливневая	1 км	-	Реконструируемый	-
4	Очистные сооружения	КНС	-	Санитарно-защитная зона - 20 м	Реконструируемый	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)
5	Очистные сооружения	КОС	12000 куб. м/сут	Санитарно-защитная зона - 300 м	Проектируемый	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)
6	Очистные сооружения	КНС ул. Нефтяников	200 куб. м/сут	Санитарно-защитная зона - 20 м	Проектируемый	Улично-дорожной сети
7	Очистные сооружения	КНС "Юг-1"	1000 куб. м/сут	Санитарно-защитная зона - 20 м	Проектируемый	Улично-дорожной сети
8	Очистные сооружения	КНС "Юг-2"	1000 куб. м/сут	Санитарно-защитная зона - 20 м	Проектируемый	Улично-дорожной сети
9	Очистные сооружения ливневой канализации	Очистные сооружения ливневой канализации	-	-	Проектируемый	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)
10	Очистные сооружения ливневой канализации	Очистные сооружения ливневой канализации	-	-	Проектируемый	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)
11	Очистные сооружения	ГКНС	-	Санитарно-защитная зона-20 м	Реконструируемый	Общественно-деловая зона (О)
Водоснабжение						
1	Водопровод		19,7 км	-	Проектируемый	-
2	Насосная станция	НС-III подъема	-	1-й пояс зоны санитарной охраны - 15 м	Реконструируемый	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)
Газоснабжение						
1	Газопровод распределительный		36 км	Охранная зона – 3- 2 м	Реконструируемый	-
2	Газопровод распределительный		3,2 км	Охранная зона – 3- 2 м	Проектируемый	-
Теплоснабжение						
1	Теплопровод магистральный		4,78 км	охранная зона - 3 м	Реконструируемый	-
2	Котельная	Котельная № 24	1,95 Гкал/ч	-	Реконструируемый	Общественно-деловая зона

№ п\п	Вид объекта	Наименование	Краткая характеристика объекта	Зоны с особыми условиями использования территорий	Статус объекта	Вид функциональной зоны
1	2	3	4	5	6	7
						(О)
Электроснабжение						
1	ЛЭП 35 кВ		13,2 км	Охранная зона - 15 м	Реконструируемый	
2	ПС 35 кВ	ПС 35/6 кВ Новгородская	2х6,3 МВА	Охранная зона - 15м	Реконструируемый	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)

2.1.4 Инвестиционные площадки

№ п\п	Вид объекта	Наименование	Краткая характеристика объекта	Зоны с особыми условиями использования территорий	Статус объекта	Вид функциональной зоны
1	2	3	4	5	6	7
1	Инвестиционная площадка в сфере развития лесопромышленного комплекса	Инвестиционная площадка в сфере развития лесопромышленного комплекса	0,96 га	Санитарно-защитная зона - 300 м	Проектируемый	Зона производственного использования (П)
2	Инвестиционная площадка в сфере развития строительного комплекса	Инвестиционная площадка в сфере развития строительного комплекса	2,8 га	Санитарно-защитная зона - 300 м	Проектируемый	Зона производственного использования (П)
3	Инвестиционная площадка в сфере развития туризма и рекреации	Инвестиционная площадка в сфере развития туризма и рекреации	5 га	-	Проектируемый	Зона озелененных территорий общего пользования
4	Инвестиционная площадка в сфере развития прочих направлений экономики	Инвестиционная площадка в сфере развития прочих направлений экономики	2,3 га	-	Проектируемый	Зона производственного использования (П)
5	Инвестиционная площадка в сфере развития прочих направлений экономики	Инвестиционная площадка в сфере развития прочих направлений экономики	6,5 га	-	Проектируемый	Зона производственного использования (П)

3 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОФЗ), ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОРЗ), ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОМЗ)

1. Улично-дорожной сети

Площадь: 1514474,8 га

Объекты местного значения городского округа

№ п\п	Наименование	Краткая характеристика	Местоположение	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
1	Мост, путепровод	1 объект	город Оха	Реконструируемый	2
2	Очистные сооружения	200 куб. м/сут	город Оха	Проектируемый	1
3	Очистные сооружения	1000 куб. м/сут	город Оха	Проектируемый	2

2. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Площадь: 86,7 га

Объекты местного значения городского округа

№ п\п	Наименование	Краткая характеристика	Местоположение	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
1	Музей	1 объект	город Оха	Проектируемый	1
2	Учреждения культурно-досугового типа	300 мест	город Оха	Проектируемый	1
3	Учреждения культурно-досугового типа	450 мест	город Оха	Проектируемый	1
4	Организация дополнительного образования	300 мест	город Оха	Проектируемый	1
5	Библиотека	1 объект	город Оха	Проектируемый	1
6	Библиотека	1 объект	город Оха	Проектируемый	1

3. Общественно-деловая зона (О)

Площадь: 71,7 га

Объекты местного значения городского округа

№ п\п	Наименование	Краткая характеристика	Местоположение	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
1	Организация дополнительного образования	100 мест	город Оха	Проектируемый	1
2	Организация дополнительного образования	200 мест	город Оха	Проектируемый	1
3	Дошкольная образовательная организация	200 мест	город Оха	Проектируемый	1
4	Дошкольная образовательная организация	240 мест	город Оха	Проектируемый	1
5	Общеобразовательная организация	800 учащихся	город Оха	Проектируемый	1
6	Общеобразовательная организация	1000 учащихся	город Оха	Проектируемый	1
7	Бассейн	275 кв. м	город Оха	Проектируемый	1

№ п\п	Наименование	Краткая характеристика	Местоположение	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
		зеркала воды			
8	Спортивные площадки	364 кв. м общей площади	город Оха	Проектируемый	2
9	Физкультурно-спортивный зал	1188 кв. м площади пола	город Оха	Проектируемый	1
10	Спортивное сооружение с ледовым покрытием закрытое	1800 кв. м общей площади	город Оха	Проектируемый	1
11	Котельная	1,95 Гкал/ч	город Оха, ул Победы, 50 метров северо-западнее дома № 8	Реконструируемый	1

Объекты регионального значения

№ п\п	Наименование	Краткая характеристика	Местоположение	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
1	Профессиональная образовательная организация	-	город Оха	Проектируемый	1
2	Стадион, спортивная арена	-	город Оха	Реконструируемый	1
3	Аптечные организации	-	город Оха	Проектируемый	1

4. Зона административно-делового назначения

Площадь: 2,1 га

Объекты местного значения городского округа

№ п\п	Наименование	Краткая характеристика	Местоположение	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
1	Очистные сооружения	-	город Оха, в районе здания ГИБДД	Реконструируемый	1

5. Зона инженерной инфраструктуры

Площадь: 31,6 га

Объекты местного значения городского округа

№ п\п	Наименование	Краткая характеристика	Местоположение	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
1	Насосная станция	-	город Оха	Реконструируемый	1
2	Очистные сооружения	-	город Оха, ул Ленина, 50 метров юго-западнее здания № 58	Реконструируемый	1
3	Очистные сооружения	12000 куб. м/сут	город Оха, северо-восточнее ГСК №9, ГСК №12	Проектируемый	1
4	ПС 35 кВ	2х6,3 МВА	город Оха	Реконструируемый	1
5	Очистные сооружения ливневой канализации	-	город Оха	Проектируемый	2

6.Зона озелененных территорий общего пользования**Площадь: 830,1 га****Объекты местного значения городского округа**

№ п\п	Наименование	Краткая характеристика	Местоположение	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
1	Спортивные площадки	364 кв. м общей площади	город Оха	Проектируемый	3
2	Спортивные площадки	1326 кв. м общей площади	город Оха	Проектируемый	1
3	Стадион, спортивная арена	5400 кв. м общей площади	город Оха	Проектируемый	1
4	Комплексы биатлонно-лыжные	7140 кв. м общей площади	город Оха	Проектируемый	1
5	Инвестиционная площадка в сфере развития туризма и рекреации	5 га	город Оха	Проектируемый	1

7.Зона производственного использования (II)**Площадь: 226,3 га****Объекты местного значения городского округа**

№ п\п	Наименование	Краткая характеристика	Местоположение	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
1	Инвестиционная площадка в сфере развития лесопромышленного комплекса	0,96 га	город Оха	Проектируемый	1
2	Инвестиционная площадка в сфере развития строительного комплекса	2,8 га	город Оха	Проектируемый	1
3	Инвестиционная площадка в сфере развития прочих направлений экономики	2,3 га	город Оха	Проектируемый	1
4	Инвестиционная площадка в сфере развития прочих направлений экономики	6,5 га	город Оха	Проектируемый	1