

# Правила землепользования и застройки Охинского муниципального округа Сахалинской области

# Правила землепользования и застройки. Общая информация

- Правила землепользования и застройки Охинского муниципального округа Сахалинской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования Охинского муниципального округа Сахалинской области.
- 2. Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Уставом Охинского муниципального округа Сахалинской области и иными муниципальными нормативными правовыми актами.
- 3. Правила подготовлены с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане Охинского муниципального округа Сахалинской области, требований технических регламентов и предложений заинтересованных лиц.

# Правила землепользования и застройки

- Главное отличие генерального плана от правил землепользования и застройки состоит в том, что генеральный план - это планово-прогнозный документ, не меняющий права обладателей недвижимости. Он разрабатывается на 20 лет вперёд. Это документ долгосрочного планирования.
- Правила землепользования и застройки являются нормативно-правовым актом - документом постоянного действия. Он регламентирует и регулирует права собственников и местного сообщества в целом на использование недвижимости – земельных участков, квартир, гаражей, домов, помещений, мелких и крупных частных, муниципальных и государственных предприятий. Это документ, имеющий юридическую силу.
- Решения, которые принимаются в Правилах, должны соответствовать настоящим интересам субъектов градостроительной деятельности (физических и юридических лиц) или ближайшим тенденциям их развития. Только тогда недвижимость сохранит и преумножит свою стоимость, а деятельность будет эффективной.

# Цели разработки Правил землепользования и застройки

- Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:
- 1) создания условий для устойчивого развития территории Охинского муниципального округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории Охинского муниципального округа Сахалинской области;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) Приведение документа в соответствие с нормами Закона Сахалинской области от 14.11.2024 № 96-ЗО «О статусе и границах муниципальных образований в Сахалинской области».

# Задачи разработки правил землепользования и застройки

- Изменение территориальных зон с учетом фактического и перспективного использования земельных участков;
- Изменение градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования с учетом фактического и перспективного использования земельных участков;
- приведение графических и текстовых наименований в соответствие с действующим законодательством;
- приведение регламентов в соответствие с требованиями классификатора видов разрешенного использования земельных участков;
- внесение в ЕГРН сведений о границах территориальных зон (при необходимости, по согласованию с департаментом архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа).

# Состав правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 3) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 4) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 5) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

# Карта градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и отображаться на отдельной карте, являющейся приложением к карте градостроительного зонирования. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

# Градостроительные регламенты

1. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2.1) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

# Виды разрешенного использования

- 1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
  - 1) основные виды разрешенного использования;
  - 2) условно разрешенные виды использования;
  - 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
- 2. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным в составе правил землепользования и застройки, при условии соблюдения требований предельных параметров.
- 3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть выбраны или изменены собственниками объектов недвижимости самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований, при условии, что этот выбор соответствует требованиям правил землепользования и застройки.
- 4. Вопрос о предоставлении разрешения на присвоение земельному участку или объекту капитального строительства условно разрешенного вида использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

# Вид и состав территориальных зон

## **Жилые зоны:**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж-2)

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (Ж-3)

## **Общественно-деловые зоны:**

Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1)

Зона специализированной общественной застройки (ОД-2)

## **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:**

Производственная зона (П-1)

Коммунальная зона (П-2)

Зона инженерной инфраструктуры (И-1)

Зона транспортной инфраструктуры (Т-1)

Зона объектов автомобильного транспорта (Т-2)

## **Зоны сельскохозяйственного использования:**

Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1)

Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства (СХ-2)

## **Зоны рекреационного назначения:**

Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов) (Р-1)

Зона естественного ландшафта (Р-2)

Зона объектов отдыха и туризма (Р-3)

## **Зоны специального назначения:**

Зона кладбищ и крематориев (СН-1)

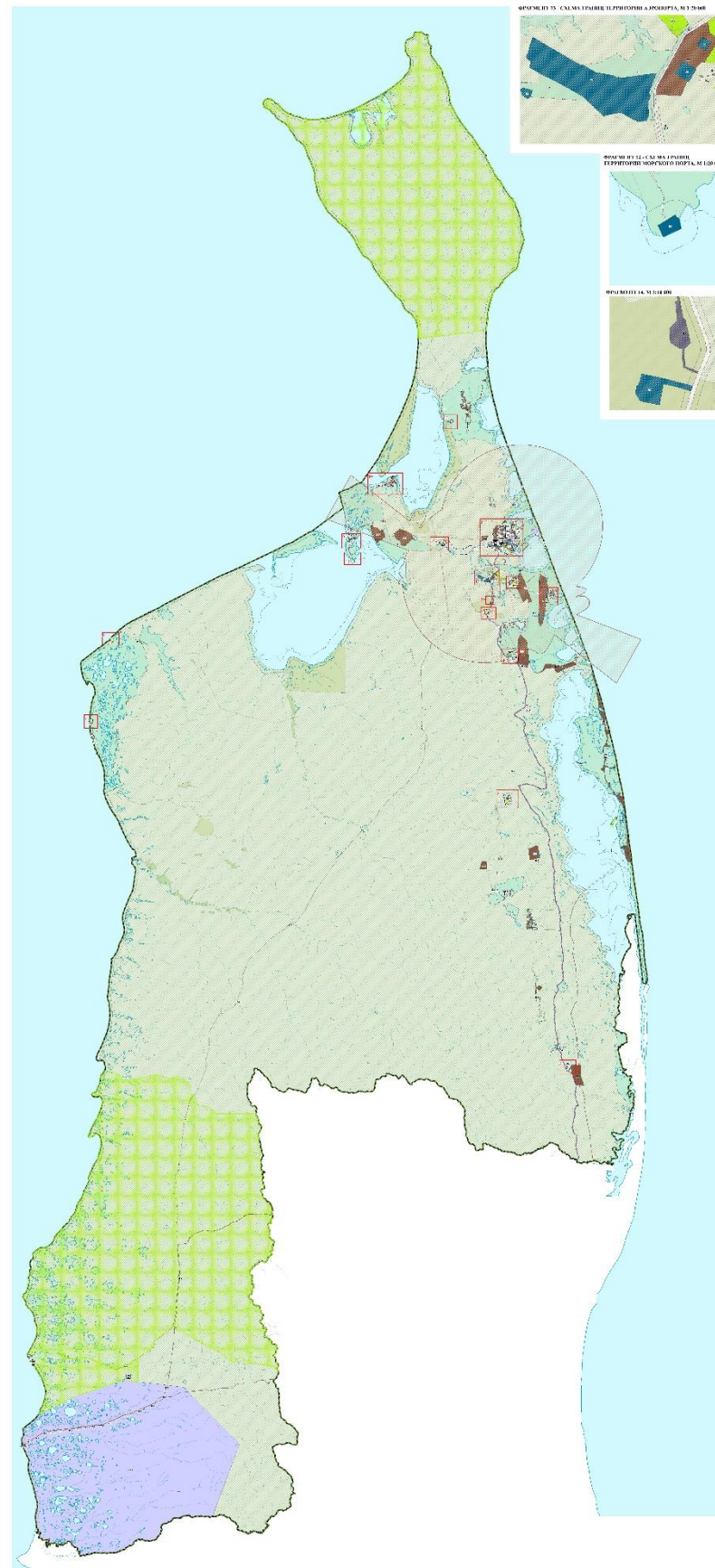
Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов (СН-2)

Зона режимных территорий (СН-3)

# Карта градостроительного зонирования

## ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

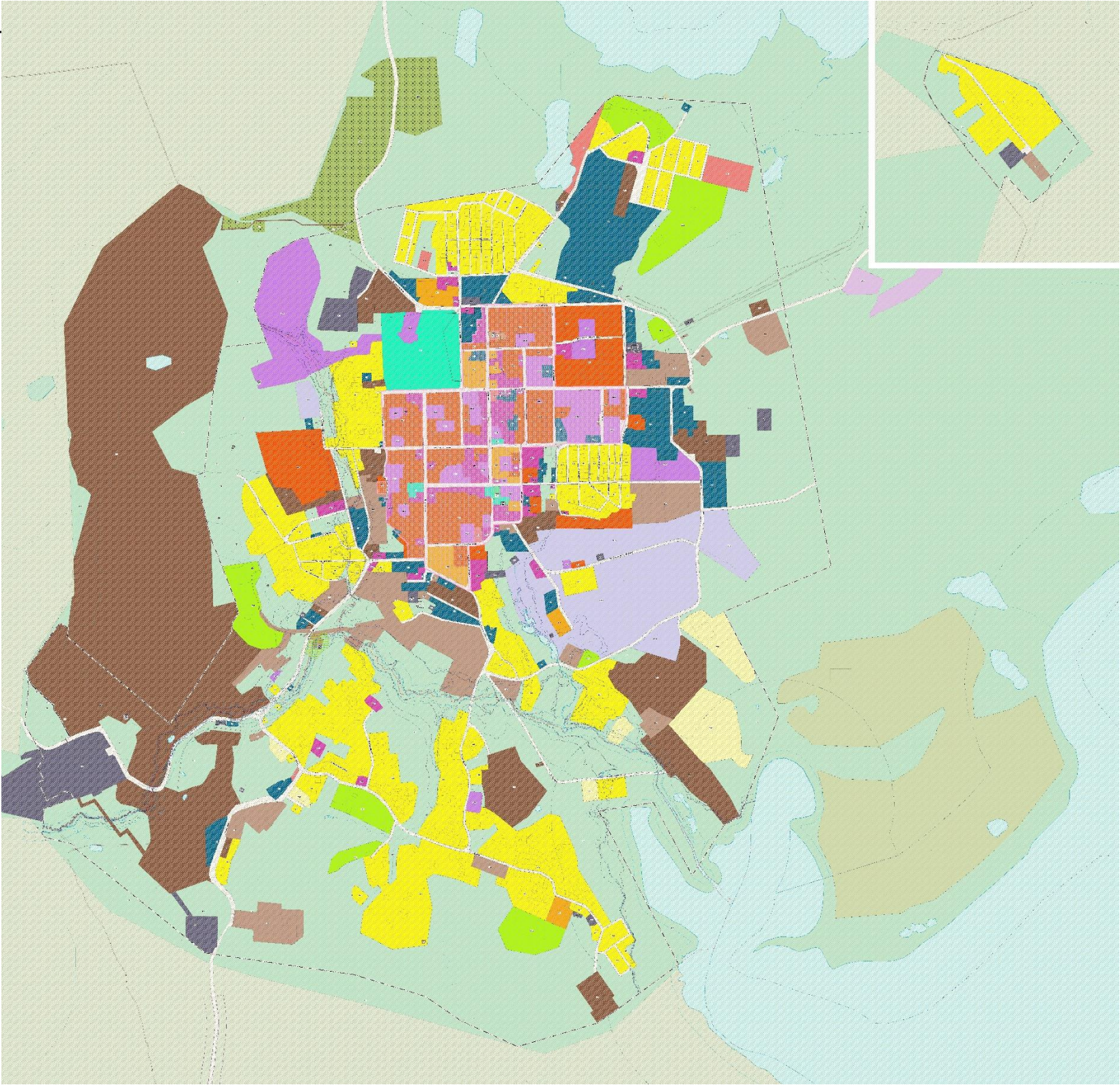
|      |                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ж-1  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами                                                 |
| Ж-2  | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)                  |
| Ж-3  | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)           |
| ОД-1 | Многофункциональная общественно - деловая зона                                               |
| ОД-2 | Зона специализированной общественной застройки                                               |
| П-1  | Производственная зона                                                                        |
| П-2  | Коммунальная зона                                                                            |
| И-1  | Зона инженерной инфраструктуры                                                               |
| Т-1  | Зона транспортной инфраструктуры                                                             |
| Т-2  | Зона объектов автомобильного транспорта                                                      |
| СХ-1 | Зоны сельскохозяйственного использования                                                     |
| СХ-2 | Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства                                         |
| Р-1  | Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов)               |
| Р-2  | Зона естественного ландшафта                                                                 |
| Р-3  | Зона объектов отдыха и туризма                                                               |
| СН-1 | Зона кладбищ и крематориев                                                                   |
| СН-2 | Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов |
| СН-3 | Зона режимных территорий                                                                     |



# Карта градостроительного зонирования населенных пунктов

## ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

|      |                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ж-1  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами                                                 |
| Ж-2  | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)                  |
| Ж-3  | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)           |
| ОД-1 | Многофункциональная общественно - деловая зона                                               |
| ОД-2 | Зона специализированной общественной застройки                                               |
| П-1  | Производственная зона                                                                        |
| П-2  | Коммунальная зона                                                                            |
| И-1  | Зона инженерной инфраструктуры                                                               |
| Т-1  | Зона транспортной инфраструктуры                                                             |
| Т-2  | Зона объектов автомобильного транспорта                                                      |
| СХ-1 | Зоны сельскохозяйственного использования                                                     |
| СХ-2 | Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства                                         |
| Р-1  | Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов)               |
| Р-2  | Зона естественного ландшафта                                                                 |
| Р-3  | Зона объектов отдыха и туризма                                                               |
| СН-1 | Зона кладбищ и крематориев                                                                   |
| СН-2 | Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов |
| СН-3 | Зона режимных территорий                                                                     |



# Карта градостроительного зонирования населенных пунктов

## ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

|      |                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ж-1  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами                                                 |
| Ж-2  | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)                  |
| Ж-3  | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)           |
| ОД-1 | Многофункциональная общественно - деловая зона                                               |
| ОД-2 | Зона специализированной общественной застройки                                               |
| П-1  | Производственная зона                                                                        |
| П-2  | Коммунальная зона                                                                            |
| И-1  | Зона инженерной инфраструктуры                                                               |
| Т-1  | Зона транспортной инфраструктуры                                                             |
| Т-2  | Зона объектов автомобильного транспорта                                                      |
| СХ-1 | Зоны сельскохозяйственного использования                                                     |
| СХ-2 | Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства                                         |
| Р-1  | Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов)               |
| Р-2  | Зона естественного ландшафта                                                                 |
| Р-3  | Зона объектов отдыха и туризма                                                               |
| СН-1 | Зона кладбищ и крематориев                                                                   |
| СН-2 | Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов |
| СН-3 | Зона режимных территорий                                                                     |



**Благодарим  
за внимание!**