



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ОХИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

Ленина ул., д. 13, Оха Сахалинская область, 694490

Тел.: (42437) 3-27-47;

E-mail: adm.okha.arkhitektura@mail.ru; <http://www.adm-okha.ru>

ПРОЕКТ

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ**

**НА ТЕРРИТОРИИ ОХИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

27.02.2026 – 05.03.2026

2026

Приложение		уменьшение	увеличение	Примечание	РЕКОМЕНДАЦИИ
	По инициативе администрации Охинского муниципального округа				
1	Оха северо-западная граница. Территория в границах кадастрового квартала 65:24:0000004.	Р-2. Зона естественного ландшафта. 65:00-7.173	СН-1. Зона кладбищ и крематориев 65:23-7.69	Существующее кладбище в границах г.Охи	Целесообразно.
2	Оха. Благоустройство. Аллея Славы. 65:24:0000017:1786	Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами. 65:24-7.25 ОД-1. Общественно-деловая зона. 65:24-7.21	Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов). 65:24-7.7		Увеличение ЗУ в соответствии с проектом
	<i>Внесение изменений в градостроительные регламенты</i>	Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов). 65:24-7.7	Убираем магазины (4.4)		Целесообразно
	«Семиозерка». Территория в границах земельного участка 65:23:0000005:2093	СХ-2. Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства. 65:23-7.77	Не устанавливается	Земли лесного фонда. ч.6 ст.36 ГрК РФ	Целесообразно. Устранение кадастровой ошибки.
	Увеличение ЗУ для Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)	Мах размер ЗУ – 1500 кв.м.	Предложение: Мах размер ЗУ – 2000 кв.м.		Целесообразно

		уменьшение	увеличение	Примечание	РЕКОМЕНДАЦИИ
	По инициативе физических лиц				
3	ТУНГОР. Территория в границах ЗУ 65:23:0000012:427	ОД-1. Общественно-деловая зона. 65:23-7.58	Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами 65:23-7.8	Баня. Перевод в жилое ИЖС.	Существующий объект.
	Оха. Территория в границах земельного участка. 65:24:0000027:64.	Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами 65:00-7.175	СХ-2. Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства 65:24-7.27	Земельный участок для ИЖС. Признание дома садовым	Ведение садоводства (13.2) Добавить условно-разрешенный вид
	Оха. Территория в границах земельного участка. 65:24:0000030:1042.	Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) 65:24-7.23	Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами 65:00-7.175	Земельный участок по 119-ФЗ для ЛПХ	Добавить условно- разрешенный вид
	Оха. Территория в границах земельного участка. 65:24:0000030:1050.	Р-2. Зона естественного ландшафта 65:00-7.173	Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами 65:00-7.175	Земельный участок по 119-ФЗ для ЛПХ	Добавить условно- разрешенный вид

		уменьшение	увеличение	Примечание	РЕКОМЕНДАЦИИ
	По инициативе юридических лиц				
4	Территория в границах земельного участка. Месторождение «Медвежье-1», 7 км западнее пр Лагури (479 га)	Р-2. Зона естественного ландшафта 65:00-7.188	П-1. Производственная зона 65:23-7.10	ООО «Гринбио Синержи» (Приморский край)	Добыча и реализация торфа
4	Территория в границах земельного участка. Месторождение «Медвежье-2», 12 км западнее пр Лагури (574 га)	«Р-2». Зона естественного ландшафта 65:00-7.188	«П-1». Производственная зона 65:23-7.10	ООО «Гринбио Синержи» (Приморский край)	Добыча и реализация торфа

Информационный материал к нему (сопоставительные схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории)

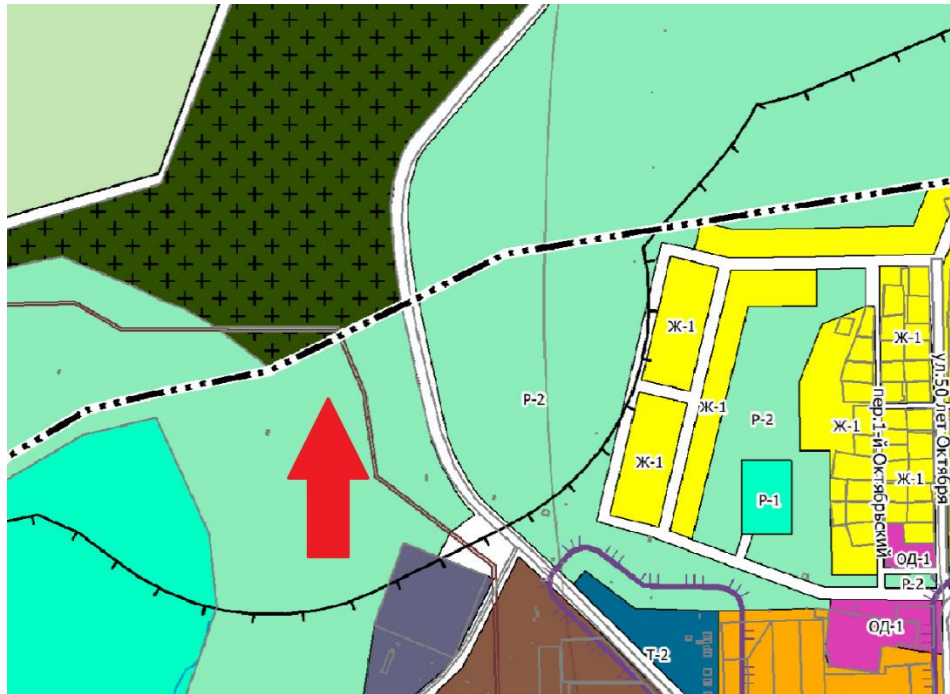
Оха северо-западная граница. Кадастровый квартал 65:24:0000004

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ КЛАДБИЩЕ

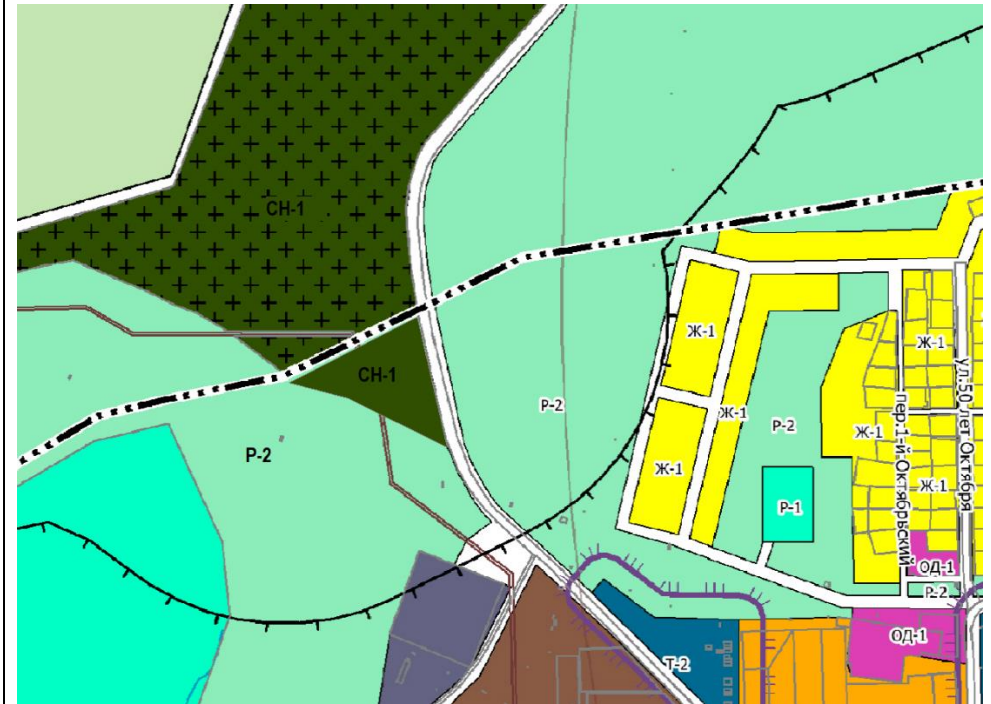
P-2. Зона естественного ландшафта. 65:00-7.173 (уменьшение)

CH-1. Зона кладбищ и крематориев 65:23-7.69 (увеличение)

Фрагмент до внесения изменений



Фрагмент после внесения изменений



Границы нанесены ориентировочно!

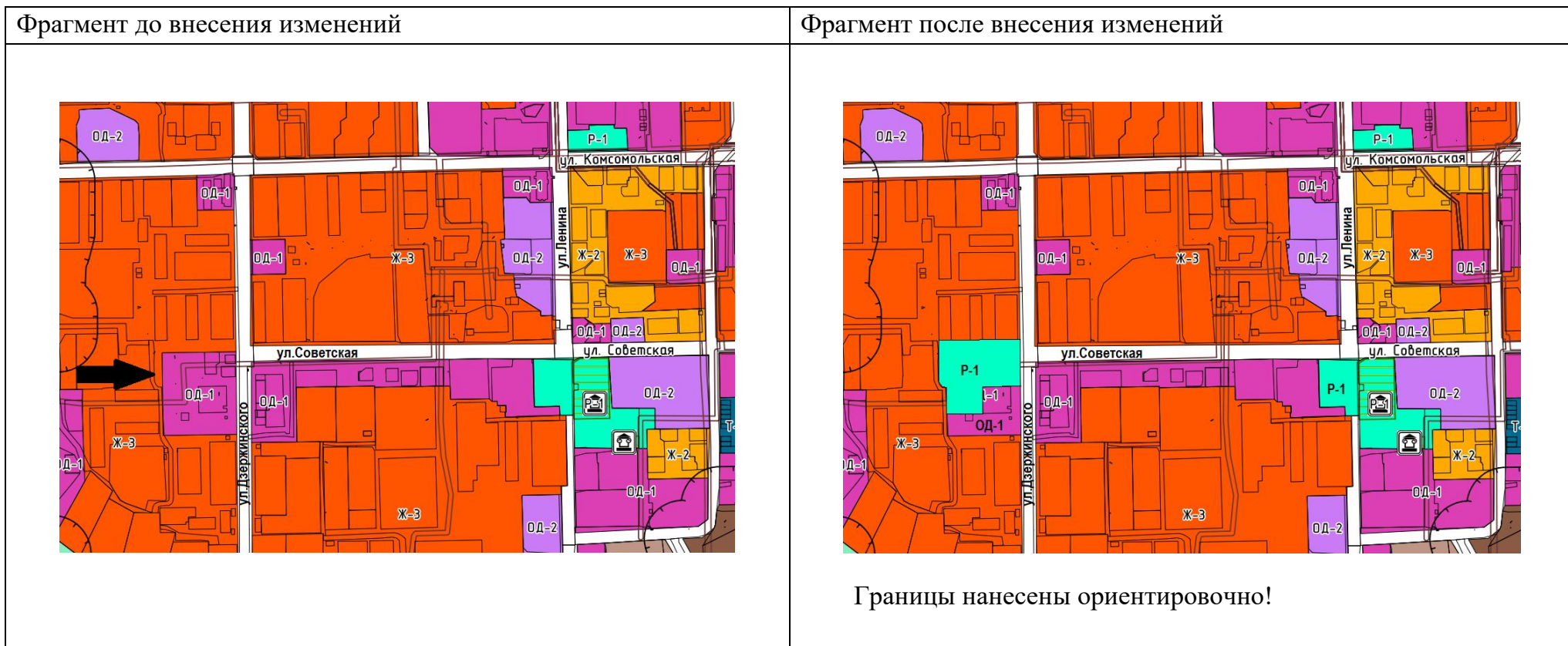
г.Оха, в границах кадастрового квартала 65:24:0000017

БЛАГОУСТРОЙСТВО. АЛЛЕЯ СЛАВЫ

Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами. 65:24-7.25 (уменьшение)

ОД-1. Общественно-деловая зона. 65:24-7.21 (уменьшение),

Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов). 65:24-7.7 (увеличение)

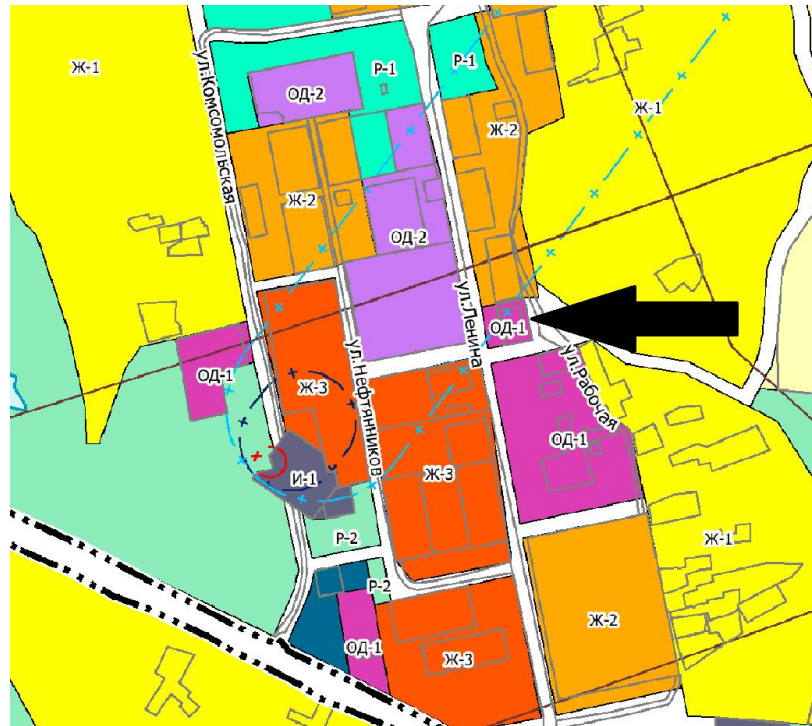


Тунгор. Кадастровый квартал 65:23:00000012
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 65:23:0000012:427

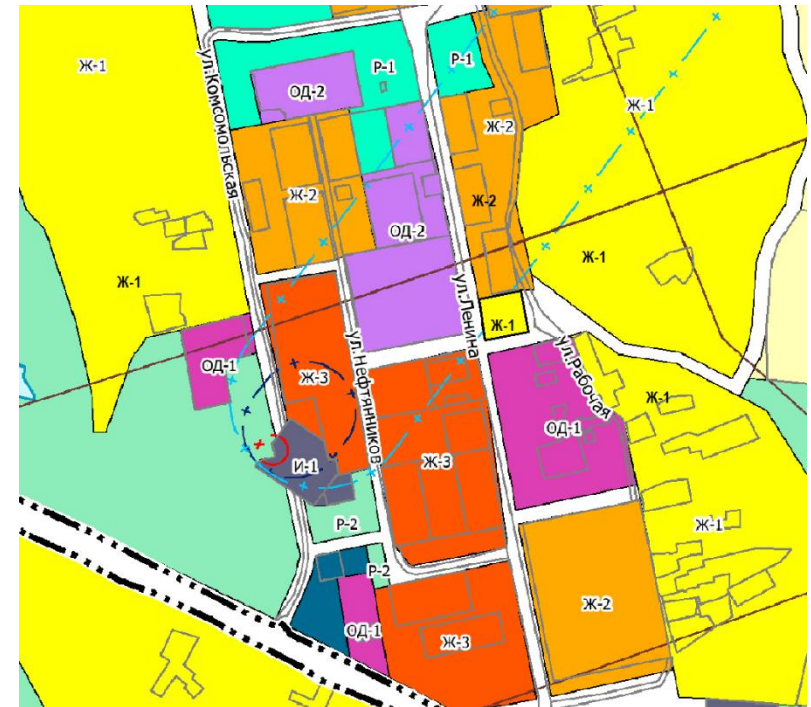
ОД-1. Общественно-деловая зона. 65:23-7.58 (уменьшение)

Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами 65:23-7.8 (увеличение)

Фрагмент до внесения изменений



Фрагмент после внесения изменений



Границы нанесены ориентировочно!

Внесение изменений в градостроительные регламенты

2. Статья 46. (СХ-1) Зона сельскохозяйственных угодий; Статья 47. (СХ-2) Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства; Статья 49. (СХ-4) Сельскохозяйственная зона иного назначения

			Было	Стало
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	* минимальные размеры земельного участка – 300 кв.м; максимальные размеры земельного участка – 1500 кв.м; минимальные отступы от границ земельного участка – 0 м; минимальный отступ от границ земельного участка (от красных линий) – 0 м; предельное количество надземных этажей – 0; максимальный процент застройки – 0	минимальные размеры земельного участка – 300 кв.м; максимальные размеры земельного участка – 2000 кв.м; минимальные отступы от границ земельного участка – 0 м; минимальный отступ от границ земельного участка (от красных линий) – 0 м; предельное количество надземных этажей – 0; максимальный процент застройки – 0

* обращение физических лиц

2. Статья 50. (Р-1) Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов)
Оха, Восточное, Тунгор, Некрасовка

Магазины	4.4	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	минимальные размеры земельного участка – 500 кв.м; максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению; минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м; минимальный отступ от границ земельного участка (от красных линий) – 3 м; предельное количество надземных этажей – 2; максимальный процент застройки – 40	Проведен анализ территорий с установленной зоной Р-1, убираем ВРИ «Магазины. 4.4»
----------	-----	---	---	---