**ЕДИНЫЙ ДОКУМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ЗОНИРОВАНИЯ ОХОТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОКРУГА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ТОМ I

**ЕДИНЫЙ ДОКУМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ЗОНИРОВАНИЯ ОХОТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОКРУГА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ТОМ I

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик | Комитет по управлению муниципальным имуществом Охотского муниципального округа Хабаровского края |
| Исполнитель | ООО «Точка» |
| Шифр объекта | Т139 |
| Стадия проектирования |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор | Миронова М.Е. |

**Состав проекта единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования**

Перечень текстовых материалов единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования

|  |  |
| --- | --- |
| ***п/п*** | ***Наименование документации*** |
| ***Утверждаемая часть:*** | |
| 1 | Положение о территориальном планировании. |
| 2 | Порядок применения правил землепользования и застройки. |
| 3 | Градостроительные регламенты. |
| ***Материалы по обоснованию в текстовой форме:*** | |
| 4 | Материалы по обоснованию в текстовой форме. |

Перечень графических материалов единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **п/п** | **Наименование** | **Масштаб** |
| **Утверждаемая часть:** | | |
|  | Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа | 1:200000 |
|  | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенных пунктов | 1:5000 |
|  | Карта границ населенных пунктов | 1:5000 |
|  | Карта функциональных зон | 1:200000 |
|  | Карта функциональных зон населенных пунктов | 1:5000 |
|  | Карта градостроительного зонирования муниципального округа. | 1:200000 |
|  | Карта градостроительного зонирования населенных пунктов. | 1:5000 |
|  | Карта границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия. | 1:200000 |
|  | Карта границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия. | 1:5000 |
| **Материалы по обоснованию в виде карт:** | | |
|  | Карта современного использования территории | 1:200000 |
|  | Карта современного использования территории населенных пунктов | 1:5000 |
|  | Карта инженерной инфраструктуры. Карта транспортной инфраструктуры муниципального округа | 1:200000 |
|  | Карта инженерной инфраструктуры. Карта транспортной инфраструктуры населенных пунктов | 1:5000 |
|  | Карта зон с особыми условиями использования территории. Карта объектов культурного наследия. Карта границ лесничеств. | 1:200000 |
|  | Карта зон с особыми условиями использования территории. Карта объектов культурного наследия. Карта границ лесничеств населенных пунктов | 1:5000 |
|  | Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера муниципального округа | 1:200000 |
|  | Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера населенных пунктов | 1:5000 |

Оглавление

[ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ 4](#_Toc202273775)

[1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА, 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](#_Toc202273776)

[2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ 10](#_Toc202273777)

# ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Проект единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Охотского муниципального округа Хабаровского края разработан ООО «ТОЧКА» по заказу комитета по управлению муниципальным имуществом Охотского муниципального округа Хабаровского края № 01226000038240000990001 от 18.11.2024г.

Административным центром муниципального округа является рабочий поселок Охотск.

Основными целями при разработке единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального округа являются:

• Разработка проекта с учетом совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории Охотского муниципального округа.

• Определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования.

• Обеспечение устойчивого развития территории, учет интересов юридических и физических лиц при определении направлений и параметров пространственного развития исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов.

• Создание условий для планировки территории городского поселения.

• Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

• Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основными задачами при разработке единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального округа являются:

• Приведение цифрового описания и отображения объектов на картах, входящих в состав Проекта в соответствие с требованиями приказа Минэкономразвития России от 9 января 2018 г. № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793».

• Разработка проекта с учетом данных Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), актуальных на момент начала разработки.

• Разработка материалов Проекта в соответствии с программами комплексного развития социальной инфраструктуры, документами территориального планирования федерального и регионального уровней, транспортной инфраструктуры и систем коммунальной инфраструктуры, документами территориального планирования федерального и регионального уровней, муниципальными программами развития городского поселения, а так же программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

• Определение функционального зонирования территории.

• Определение видов, назначения, основных характеристик, местоположения планируемых к размещению объектов местного значения (в том числе линейных), характеристик зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

• Отображение местоположения планируемых к размещению объектов федерального и регионального значения (в том числе линейных).

• Установление или изменение границ населенных пунктов - подготовка сведений о границах населенных пунктов, входящих в состав городского поселения, в соответствии с частью 5.1 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального округа разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации. В основу разработки положены документы стратегического и территориального планирования и нормативноправовые акты федерального, регионального и местного уровней. Расчет потребности в объектах местного значения муниципального образования выполнен с учетом предельных значений расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и предельных значений максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, установленных в региональных нормативах градостроительного проектирования Хабаровского края.

Разработка единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального округа выполняется с целью достижения стратегических ориентиров социально-экономического развития, создания условий для стабильного развития экономики, направленных на улучшение социального положения и материального благосостояния населения; обеспечение устойчивости экономического роста и качественного уровня жизни населения.

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

| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Назначение объекта** | **Наименование мероприятия** | **Местоположение размещаемого объекта** | **Характеристика объекта** | **Сроки реализации** | **Характеристика зон с особыми условиями использования территории** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| 1. ***Объекты социальной инфраструктуры*** | | | | | | | |
| ***1.1 Объекты культуры и искусства*** | | | | | | | |
| 1.1.1 | Филиал библиотеки | Объект культурно-просветительного назначения | Строительство | п. Новое Устье | 2600 книг | Расчетный срок | Установление не требуется |
| ***1.2 Объекты физической культуры и массового спорта*** | | | | | | | |
| 1.2.1 | Спортивный зал | Объект физической культуры | Строительство | рп. Охотск | 70 м2 / Единовременная пропускная способность 17 чел. | Расчетный срок | Установление не требуется |
| 1. ***Объекты инженерной инфраструктуры*** | | | | | | | |
| ***2.1 Объекты водоснабжения*** | | | | | | | |
| 2.1.1 | Водозабор | Объекты водоснабжения | Реконструкция | с. Булгин | 190 м3/сут. | Расчетный срок | 30 м |
| 2.1.2 | Водозабор | Объекты водоснабжения | Строительство | рп. Охотск | 600 м3/сут. | Расчетный срок | 30 м |
| 2.1.3 | Очистные сооружения | Объекты водоснабжения | Строительство | с. Булгин | 190 м3/сут. | Расчетный срок | 30 м |
| 2.1.4 | Очистные сооружения | Объекты водоснабжения | Строительство | п. Аэропорт | 15 м3/сут. | Расчетный срок | 30 м |
| 2.1.5 | Очистные сооружения | Объекты водоснабжения | Строительство | рп. Охотск | 600 м3/сут. | Расчетный срок | 30 м |
| 2.1.6 | Насосная станция | Объекты водоснабжения | Строительство | рп. Охотск | 600 м3/сут. | Расчетный срок | 30 м |
| 2.1.7 | Распределительные сети водоснабжения | Сети водоснабжения | Реконструкция | с. Булгин | 2,638 км | Расчетный срок | 10 м |
| 2.1.8 | Распределительные сети водоснабжения | Сети водоснабжения | Реконструкция | п. Аэропорт | 0,144 км | Расчетный срок | 10 м |
| 2.1.9 | Распределительные сети водоснабжения | Сети водоснабжения | Реконструкция | рп. Охотск | 13,517 км | Расчетный срок | 10 м |
| 2.1.10 | Водовод | Сети водоснабжения | Реконструкция | рп. Охотск | 1,064 км | Расчетный срок | 10 м |
| ***2.2 Объекты теплоснабжения*** | | | | | | | |
| 2.2.1 | Котельная №15 | Объекты теплоснабжения | Реконструкция | рп. Охотск, ул. Центральная | 1,380 Гкал/ч | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.2 | Котельная МКУ-10,5 | Объекты теплоснабжения | Реконструкция | рп. Охотск, ул. Лермонтова, д. 26 | 9,030 Гкал/ч | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.3 | Котельная МКУ-17,5 | Объекты теплоснабжения | Реконструкция | рп. Охотск, ул. 40 лет Победы, д. 28 | 15,050 Гкал/ч | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.4 | Котельная МКУ-5,0 | Объекты теплоснабжения | Реконструкция | рп. Охотск, ул. Победы | 4,020 Гкал/ч | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.5 | Котельная с. Булгин | Объекты теплоснабжения | Реконструкция | с. Булгин, ул. Школьная, д. 2 б | 7,061 Гкал/ч | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.6 | Котельная п. Аэропорт | Объекты теплоснабжения | Реконструкция | п. Аэропорт, ул. Центральная, д. 10 | 2,976 Гкал/ч | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.7 | Котельная с. Вострецово | Объекты теплоснабжения | Реконструкция | с. Вострецово, ул. Набережная, д. 4А | 5,209 Гкал/ч | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.8 | Котельная п. Новое Устье | Объекты теплоснабжения | Реконструкция | п. Новое Устье, ул. Морская, д. 2 | 2,778 Гкал/ч | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.9 | Сети теплоснабжения | Сети теплоснабжения | Реконструкция | с. Вострецово | 2,706 км | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.10 | Сети теплоснабжения | Сети теплоснабжения | Реконструкция | п. Новое Устье | 3,503 км | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.11 | Сети теплоснабжения | Сети теплоснабжения | Реконструкция | п. Аэропорт | 4,291 км | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.12 | Сети теплоснабжения | Сети теплоснабжения | Реконструкция | с. Булгин | 8,228 км | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.13 | Сети теплоснабжения от котельной №15 | Сети теплоснабжения | Реконструкция | рп. Охотск | 1,308 км | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.14 | Сети теплоснабжения от котельных МКУ – 5 МВт | Сети теплоснабжения | Реконструкция | рп. Охотск | 4,278 км | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.15 | Сети теплоснабжения от котельных МКУ-10,5 МВт | Сети теплоснабжения | Реконструкция | рп. Охотск | 17,506 км | Расчетный срок | На основании проекта |
| 2.2.16 | Сети теплоснабжения от котельных МКУ-17,5 МВт | Сети теплоснабжения | Реконструкция | рп. Охотск | 21,866 км | Расчетный срок | На основании проекта |

# ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица № 2

| **№ п/п** | **Наименование** | **Параметры функциональных зон** | | **Сведения о планируемых объектах** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Площадь, га** | **%** | **Федерального значения** | **Регионального значения** | **Местного значения**  **Муниципального района** | **Местного значения** |
|  | **Площадь муниципального округа, всего:** | **15865169** | **100** | - | - | - | - |
|  | **Жилые зоны:** |  |  | - | - | - | - |
|  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 411,17 | 0,0026 | - | - | - | - |
|  | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | 120,78 | 0,0008 | - | - |  |  |
|  | **Общественно-деловые зоны:** |  |  | - | - |  |  |
|  | Многофункциональная общественно - деловая зона | 22,79 | 0,0002 | - | - |  |  |
|  | Зона специализированной общественной застройки | 45,73 | 0,0003 | - | **Строительство:**  - Амбулатория краевого государственного бюджетного учреждения здравоохранения "Охотская центральная районная больница" министерства здравоохранения Хабаровского края в с. Арка Охотского муниципального округа Хабаровского края;  - Фельдшерско-акушерский пункт краевого государственного бюджетного учреждения здравоохранения "Охотская центральная районная больница" министерства здравоохранения Хабаровского края  - Центр (отдел центра) комплексного социального обслужива-ния в Охотском муниципальном округе |  | **Строительство:**  библиотека структурное подразделение п. Новое Устье  Спортивный зал рп. Охотск |
|  |
|  | **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:** |  |  |  | - |  |  |
|  | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | 1012,47 | 0,0065 |  | - |  | **Реконструкция:**  Котельная п. Новое Устье |
|  | Коммунально-складская зона | 27,59 | 0,0002 | - | - |  |  |
|  | Зона инженерной инфраструктуры | 17,79 | 0,0001 | - | - |  | **Реконструкция:**  Котельная МКУ-5,0;  Котельная № 15;  Котельная МКУ-10,5;  Котельная МКУ-17,5;  Котельная с. Вострецово;  Котельная с. Булгин;  Котельная п. Аэропорт;  Водозабор с. Булгин  **Строительство:**  Водозабор подземный рп. Охотск;  Очистные сооружения с. Булгин;  Насосная станция рп. Охотск;  Очистные сооружения водоснабжения рп. Охотск |
|  | Зона транспортной инфраструктуры | 633,34 | 0,0039 | - | **Реконструкция:**  Аэропорт "Охотск" п. Аэропорт **Строительство:**  Пожарного депо с. Арка |  |  |
|  | Зона добычи полезных ископаемых | 4,74 | 0 |  |  |  |  |
|  | **Зона сельскохозяйственного использования:** |  |  | - | - |  |  |
|  | Зона сельскохозяйственного использования | 37751,06 | 0,2379 | - | - |  |  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  | Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ | 54,85 | 0,0003 | - | - |  |  |
|  | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 79,84 | 0,0005 | - | - |  |  |
|  | **Зона рекреационного назначения:** |  |  | - | - |  |  |
|  | Зоны рекреационного назначения | 24985,19 | 0,1575 |  |  |  |  |
|  | Зона отдыха | 14,34 | 0,0001 | - | - |  |  |
|  | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 15,5 | 0,0001 | - | - |  | **Строительство:**  Системы водоочистки в модульном исполнении в п. Аэропорт |
|  | Зона лесов | 15773268,39 | 99,4207 | - | **Строительство:**  Освоение добычи золота, серебра и попутных компонентов на Правосекчинской площади;  Освоение добычи золота, серебра и попутных компонентов на Авлекитской и Баркинской площадях. |  |  |
|  | **Зоны специального назначения:** |  |  | - | - |  |  |
|  | Зона кладбищ | 17,74 | 0,0001 | - | - |  |  |
|  | Зона складирования и захоронения отходов | 21,55 | 0,0001 | - | **Строительство:**  12.1. Объект по обработке, обезвреживанию и (или) захоронению ТКО, рп. Охотск;  12.2. Объект по обработке, обезвреживанию и (или) захоронению ТКО, с. Арка  12.3. Объект по обработке и (или) обезвреживанию и (или) захоронению ТКО, с. Иня;  12.4. Объект по обработке, обезвреживанию и (или) захоронению ТКО, с. Вострецово; |  |  |
|  | Зона озелененных территорий специального назначения | 632,24 | 0,004 | - | - |  |  |
|  | **Зона режимных территорий** | 14,28 | 0,0001 |  |  |  |  |
|  | **Иные зоны** | 26017,08 | *0,1641* | - | - | - | - |