



**СОВЕТ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА**

РЕШЕНИЕ № 8

II сессия

2 созыва

«26» сентября 2024 года

г. Темрюк

**О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета
Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва
от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении правил землепользования
и застройки на территории Темрюкского городского поселения
Темрюкского района Краснодарского края»**

На основании Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 26 Устава Темрюкского городского поселения Темрюкского района, Совет Темрюкского городского поселения Темрюкского района р е ш и л:

1. Внести изменения в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (далее-Решения):

1.1. часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» приложения к Решению изложить в новой редакции согласно приложению N 1 к настоящему решению.

1.2. часть III «Градостроительные регламенты» приложения к Решению изложить в новой редакции согласно приложению N 2 к настоящему решению.

2. Администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района официально опубликовать настоящее решение в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» официально разместить на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район и на официальном сайте администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за выполнением решения Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района «О внесении изменений в решение LXXVII

сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края» оставляю за собой и возложить на постоянную комиссию Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района по вопросам агропромышленного комплекса, охраны окружающей среды, рационального использования земли (председатель Е.А. Крайнев) и постоянную комиссию Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района по обеспечению законности, правопорядка, охраны прав и свобод граждан, ГО и ЧС, развитию местного самоуправления (председатель Д.В. Никоноров).

4. Решение в силу после его официального опубликования.

Глава Темрюкского городского поселения
Темрюкского района



В.А Сидоров

Председатель Совета
Темрюкского городского поселения
Темрюкского района

«26» 09. 2024 года

О.С. Гусева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к решению II сессии Совета
Темрюкского городского поселения
Темрюкского района V созыва
от «26» 09.2024 года № 8

**Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки
на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района
Краснодарского края**

**Часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки
и внесения изменений в указанные правила»**

«Статья.39.1. Правила перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое – помещение.

Согласно, части 10 статьи 23 Жилищного кодекса-Российской Федерации при использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

При переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение к заявлению должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными органами исполнительной власти, а также настоящих Правил, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Запрещено осуществлять перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»;

Глава Темрюкского городского поселения
Темрюкского района



В.А. Сидоров

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к решению II сессии Совета
Темрюкского городского поселения
Темрюкского района ✓ созыва
от «26» 09. 2024 года № 8

Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края

1) часть III «Градостроительные регламенты»

зоны смешанной жилой застройки (Ж-2),
зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3) из раздела
«Условно разрешенные виды и параметры использования земельных
участков и объектов капитального строительства» исключить виды
разрешенного использования:

- Ведение огородничества (код 13.1);
- Предпринимательство (код 4.0).

2) часть III «Градостроительные регламенты»

зоны смешанной жилой застройки (Ж-2) в раздел «Условно разрешенные
виды и параметры использования земельных участков и объектов
капитального строительства» включить вид разрешенного использования

- Обеспечение научной деятельности (код 3.9).

3) часть III. «Градостроительные регламенты»

зону среднеэтажной жилой застройки (Ж-1)
зону смешанной жилой застройки (Ж-2)
зону застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)
зону многофункциональная общественно-деловая застройка (ОД-1)

дополнить следующим содержанием:

- «Согласно части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской -
Федерации при использовании помещения после его перевода в качестве
жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной
безопасности, санитарно-гигиенические экологические и иные установленные
законодательством требования, в том числе требования к использованию
нежилых помещений в многоквартирных домах,

При переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение к
заявлению должны предоставить в том числе документы, подтверждающие
соблюдение при использовании помещения - после его перевода, требований
пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных
уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также
настоящих-Правил, нормативов градостроительного проектирования

Краснодарского края, местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Запрещено осуществлять перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»;

- Для объектов индивидуального жилищного строительства установить: максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства - 300 кв.м; максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка - 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства; максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) - не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства; максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° - 10 м, с углом наклона кровли более 15° - 13 м.

- Для зоны смешанной жилой застройки (Ж-2), зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3), зоны садоводческих товариществ (Ж-4), зоны многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1), предусматривающих индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) установить требования:

раздел земельных участков площадью 1,5 га и более исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

4) часть III «Градостроительные регламенты»

Зоны многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1) в раздел «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» включить виды разрешенного использования:

- Обеспечение вооруженных сил (код 8.1)
- Обеспечение обороны и безопасности (код 8.0);

5) часть III «Градостроительные регламенты»

Виду разрешенного использования «Деловое управление» (код 4.1) в разделе «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» установить параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – **500/10 000 кв.м**;
- максимальное количество этажей зданий – **3 этажа**;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – не более **12 м**;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – **5 м**, от фронтальной границы участка – **5 м**, за исключением линейных объектов;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**;
- минимальный процент озеленения – **15%** от площади земельного участка».

б) часть III «Градостроительные регламенты»

Виду разрешенного использования «**Коммунальное обслуживание**» (код 3.1) в разделе «**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**» установить параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – **8/110 000 кв.м**;
- максимальное количество этажей – не более **3 этажей**;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – не более **12 м**;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – **5 м**,
- от фронтальной границы участка – **5 м**. (за исключением линейных объектов);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50%**, за исключением линейных объектов;

Минимальный процент озеленения **10%** от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.

Не распространяются на линейные объекты.

в) часть III «Градостроительные регламенты»

Виду разрешенного использования «**Хранение автотранспорта**» (код 2.7.1) в разделе «**Виды разрешенного использования земельных участков**» дополнить примечание (*) следующего содержания:

* для размещения многоуровневой автомобильной стоянки в составе многоквартирного многоэтажного жилого комплекса для вида разрешенного использования земельного участка «**Хранение автотранспорта**»* установить параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – **11/50 000 кв.м**;
- количество этажей – **5**, высота – **20 м**,
- минимальные отступы от границы смежного земельного участка – **1 м**, в остальных случаях – **5 м**,
- минимальные отступы от фронтальной границы участка – **5 м**.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80%**

8) Часть III «Градостроительные регламенты»

зоны производственно-коммунальных объектов (П-2) в раздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» добавить виды разрешенного использования:

- Хранение автотранспорта (код 2.7.1),
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1),
- Благоустройство территории (код 12.0.2).

9) часть III «Градостроительные регламенты

зоны многофункциональная общественно-деловая застройка (ОД-1)

зоны образования и просвещения (ОД-2)

зоны озеленения специального назначения (СН-3)

зоны объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2) в разделе «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить видами разрешенного использования:

- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1),
- Благоустройство территории (код 12.0.2).

10) часть III «Градостроительные регламенты»

Виду разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2) в разделе «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» установить параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка-2 000/50 000 кв.м;
 - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м;
 - максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей;
 - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.
- (процент застройки подземной части не регламентируется).

Глава Темрюкского городского поселения
Темрюкского района



В.А. Сидоров