



## СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

### РЕШЕНИЕ № 636

LXIV сессия  
«25» июня 2024 года

VII созыва  
г. Темрюк

#### **О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 мая 2014 г. № 315 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района»**

На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования Темрюкский район, заключения о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 13 мая 2024 г., Совет муниципального образования Темрюкский район р е ш и л:

1. Внести изменения в решение LXXVII сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 мая 2014 г. № 315 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района» (приложение).

2. Признать утратившим силу решение LIV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 20 ноября 2018 г. № 551 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением LXXVII сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 мая 2014 года № 315 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района».

3. Официально опубликовать настоящее решение в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» и официально опубликовать (разместить) на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы муниципального образования Темрюкский район Мануйлову С.А. и постоянную комиссию Совета муниципального образования Темрюкский район по вопросам предпринимательства, жилищно-коммунального хозяйства, промышленности, строительства, транспорта, связи, бытового и торгового обслуживания (С.В. Герман).

5. Решение «О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 мая 2014 г. № 315 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района» вступает в силу после его официального опубликования.

Глава  
муниципального образования  
Темрюкский район

\_\_\_\_\_ Ф.В. Бабенков

25 июня 2024 года



Председатель Совета  
муниципального образования  
Темрюкский район

\_\_\_\_\_ С.И. Чмулева

25 июня 2024 года

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к решению LXIV сессии Совета  
муниципального образования  
Темрюкский район VII созыва  
от 25.06.2024 г. № 636

**ИЗМЕНЕНИЯ,  
вносимые в правила землепользования и застройки Таманского сельского  
поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные  
решением LXXVII сессии Совета Таманского сельского поселения  
Темрюкского района II созыва от 29 мая 2014 г. № 315 «Об утверждении  
Правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения  
Темрюкского района»**

Внести в часть I. «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» и часть III «Градостроительные регламенты» правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденные решением LXXVII сессии Совета Таманского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 29 мая 2014 г. № 315 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района» следующие изменения:

1) часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» дополнить статьей 39.1 следующего содержания:

«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.

К заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться 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 Таманского сельского 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.»;

2) в части III «Градостроительные регламенты» зоны Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки, Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не более 4 этажей, включая мансардный), Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей, включая мансардный), Ж-4. Зона проектируемой жилой застройки, Ж-КН. Зона жилой застройки исторического поселения, Ж-КН-ОЦ. Зона жилой застройки исторического общественного центра исторического поселения, ОД-1. Зона общественного центра местного значения, ОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов, ОД-3. Зона объектов здравоохранения, ОД-4. Зона объектов историко-культурного развития, ОД-КН. Зона общественно-деловая исторического поселения, ОД-КН-ОЦ. Зона общественно-деловая исторического общественного центра исторического поселения, П-1. Зона предприятий, производств и объектов I класса опасности, П-2. Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности, П-3. Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности, П-4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности, П-5. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности, ИТ-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры, ИТ-2. Зона объектов транспортной инфраструктуры, ИТ-3. Зона объектов придорожного сервиса, СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий, СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения, Р-1. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса), Р-2. Зона объектов физической культуры и спорта, Р-3. Зона объектов туризма и отдыха, Р-4. Зона пляжей и набережных, Р-5. Зона непригодных под застройку и природных ландшафтов, Р-1 КН. Зона ценного ландшафта, озеленения общего пользования исторического поселения, Р-1 КН-ОЦ. Зона ценного ландшафта, озеленения общего пользования исторического общественного центра исторического поселения, Р-2 КН. Зона историко-культурного ландшафта (перспективная музеефикация), СК. Зона объектов санаторно-курортного назначения, СН-1. Зона кладбищ, СН-1 КН. Зона кладбища исторического поселения, В. Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий, ИВ-1. Зона озеленения специального назначения 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.

К заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться 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 Таманского сельского 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.»;

3) в территориальной зоне П-4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности для вида разрешенного использования земельных участков 6.4 «Пищевая промышленность» установить предельный минимальный размер земельных участков – 4 000 кв. м;

4) в части III «Градостроительные регламенты» в зонах Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки, Ж-КН. Зона жилой застройки исторического поселения, Ж-КН-ОЦ. Зона жилой застройки исторического общественного центра исторического поселения, ОД-1. Зона общественного центра местного значения, ОД-КН. Зона общественно-деловая исторического поселения, ОД-КН-ОЦ. Зона общественно-деловая исторического общественного центра исторического поселения, Р-3. Зона объектов туризма и отдыха, Р-4. Зона пляжей и набережных, СК. Зона объектов санаторно-курортного назначения в предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства вида разрешенного использования земельных участков 9.2 «Курортная деятельность» слова «Не подлежат установлению в соответствии с ч. 4, ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации», «Регламенты не подлежат установлению в соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации» заменить словами «Регламенты не устанавливаются»;

5) в части III «Градостроительные регламенты» в зонах Ж – 4. Зона проектируемой жилой застройки, Р-3. Зона объектов туризма и отдыха в предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства вида разрешенного использования земельных участков 5.2.1 «Туристическое обслуживание» дополнить следующими параметрами:

«Для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальный размер земельного участка – 300 кв. м.»;

Для образованных земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный учет и государственная регистрация прав в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальный размер земельного участка – 300 кв. м;».

б) в части III «Градостроительные регламенты» в перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не более 4 этажей, включая мансардный) включить вид разрешенного использования земельных участков 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»\*, установив следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

Предельные размеры земельных участков (min/max кв. м) – 500/5 000;

Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м) – 5;

Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м) – 3;

Минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 3;

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м) – 12;

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж) – 3 или 2 с возможностью использования мансардного этажа;

Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м) – 10;

Максимальный процент застройки (%) – 60;

Минимальный процент озеленения (%) – не подлежит установлению;

Процент застройки подземной части (%) – не подлежит установлению;

КПЗ – 0,7.

Примечания:

Для существующей застройки минимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно СП, МНГП.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка менее 12 м, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:

- для одноэтажного – 1 м;

- для двухэтажного – 1,5 м;

- для трехэтажного – 2 м,

при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.

Максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м.

Максимальная высота объектов индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° - 10 м, с углом наклона кровли более 15° - 13 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 отдельно стоящих объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.

Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:

- жилых зданий - 3 м;
- хозяйственных построек- 1 м;
- построек для содержания скота и птицы – 4 м.

Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.

Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли - 6 метров, высота помещения не менее 2.4 м.

\* - в случае изменения вида разрешенного использования в целях установления соответствия вида разрешенного использования земельных участков классификатору видов разрешенного использования земельных участков применяется в качестве основного вида разрешенного использования земельных участков. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков не требуется.

7) в части III «Градостроительные регламенты» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов включить вид разрешенного использования земельных участков 3.6 «Культурное развитие», установив следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м) – 300/10 000;
- Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м) – 5;
- Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м) – 5;
- Минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 5;
- Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м) – 20;

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж) – 3;

Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м) – 15;

Максимальный процент застройки (%) – 60;

Минимальный процент озеленения (%) – 15;

Процент застройки подземной части (%) – не подлежит установлению;

КПЗ – не подлежит установлению.

8) в части III «Градостроительные регламенты» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов включить вид разрешенного использования земельных участков 3.6.1 «Объекты культурно-

досуговой деятельности», установив следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м) – 300/5 000;

Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м) – 5;

Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м) – 3;

Минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 3;

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м) – 20;

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж) – 3;

Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м) – 12;

Максимальный процент застройки (%) – 60;

Минимальный процент озеленения (%) – 15;

Процент застройки подземной части (%) – не подлежит установлению;

КПЗ – не подлежит установлению.

9) в части III «Градостроительные регламенты» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ИТ-3. Зона объектов придорожного сервиса включить вид разрешенного использования земельных участков 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса», установив следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

Предельные размеры земельных участков (min/max кв. м) – 300/15 000;

Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м) – 5;

Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м) – 3;

Минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 3;

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м) – 20;

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж) – 3;

Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м) – 15;

Максимальный процент застройки (%) – 60;

Минимальный процент озеленения (%) – 15;

Процент застройки подземной части (%) – не подлежит установлению;

КПЗ – не подлежит установлению;

10) в части III. «Градостроительные регламенты» в зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки исключить из перечня видов разрешенного использования земельных участков вид разрешенного использования земельных участков 13.1 «Ведение огородничества».

Заместитель главы  
муниципального образования



Темрюкский район  
Мануйлова

С.А.