

АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТЕМРЮКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

проведения публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительные регламенты

20 августа 2025 г.

г. Темрюк

Место проведения: административное здание МБУ Темрюкского городского поселения Темрюкского района «Общественно-социальный центр»

Адрес: г. Темрюк, ул. Мира, 152

Время: начало в 14:00 часов

Открывает публичные слушания – Сокиркин Алексей Викторович, председатель Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Уважаемые участники публичных слушаний, на публичные слушания выносятся проект внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны в соответствии с п. 2 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания назначены на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 29 июля 2025 г. № 982 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительные регламенты (часть III. Градостроительные регламенты)».

Постановление о назначении публичных слушаний размещено на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» temryuk.ru и admtemruk.ru.

Инициатор публичных слушаний - администрация Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Публичные слушания проводит уполномоченный орган – Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, на основании постановления

администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 2 ноября 2012 года № 1044.

На публичные слушания приглашен эксперт – главный специалист по вопросам архитектуры и градостроительства муниципального бюджетного учреждения Темрюкского городского поселения Темрюкского района «Общественно-социальный центр» Гареева Юлия Сергеевна.

Регламент публичных слушаний:

Предлагаю публичные слушания провести за 20 минут;

Время на выступление

- докладчику - 5 минут;
- эксперту – до 3 минут;
- гражданам на право выступить - 3 минуты.

Со дня опубликования постановления о проведении публичных слушаний, с 30 июля 2025 г. до 19 августа 2025 г. в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района предложений поступило 2 предложения.

ООО «Техжилстрой» вх от 31 июля 2025г № 01-29/6480 и садоводческое некоммерческое товарищество «ЛОТОС» вх. от 14 августа 2025 г. № 01-29/6818.

Приступим к рассмотрению данного проекта.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

часть I «Порядок их применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила»;

часть II «Карта градостроительного зонирования»;

часть III «Градостроительные регламенты».

На обсуждение выносится Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части внесения изменения в градостроительные регламенты (**часть III. Градостроительные регламенты**)».

В настоящее время на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района действуют правила землепользования и застройки, утвержденные решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 (в редакции решения LIX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района IV созыва от 27.06.2023 № 445 и от 26.09.2024 г № 8).

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса.

В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, в соответствии с п. 2 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ основанием для рассмотрения администрацией Темрюкского городского поселения Темрюкского района послужило ПРЕДЛОЖЕНИЕ администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района в целях приведения в соответствие градостроительные регламенты правил землепользования и застройки требованиям градостроительного и земельного законодательства.

Предложения Администрации были рассмотрены и одобрены Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, уполномоченной по принятию решений, связанных с разработкой, утверждением и внесением изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района 11 июля 2025 г.

Рассмотрим предложенные изменения:

1) Статья 41. Жилые зоны.

Территориальная зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-1).

Часть 1 «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и использование объектов капитального строительства».

В разделе «**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**» вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» минимальную/максимальную площадь земельных участков изложить в новой редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства	
		СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры	ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения
2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и использование объектов капитального строительства	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /2 500 кв.м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) 12м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%;	«размеры минимальной/максимальной площади земельных участков 500 /1500 кв.м

2. Статья 41 Жилые зоны.

Территориальная зона смешанной жилой застройки (Ж-2),

Территориальная зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)

Часть 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства».

В разделе «**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**» вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» минимальную/максимальную площадь земельных участков изложить в следующей редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования	СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры		ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения
		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства		
2. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	«- размеры минимальной/максимальной площади земельных участков 300 /2500 кв.м	«-размеры минимальной/максимальной площади земельных участков 500 /1500 кв.м	

3. Статья 42. Общественно-деловые зоны.

Территориальная зона многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1).

Часть 1 «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и использование объектов капитального строительства».

В разделе «**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**» вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» минимальную/максимальную площадь земельных участков изложить в следующей редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры	ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения
		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
2. Условно разрешенные виды и параметры	Для индивидуального жилищного строительства	«-размеры минимальной/максимальной площади земельных участков 300 /2500	«-размеры минимальной/максимальной

	использования земельных участков и использование объектов капитального строительства		кв.м	/	площади земельных участков 500 /1500 кв.м
--	--	--	------	---	---

4. Статья 41 Жилые зоны.

Территориальная зона смешанной жилой застройки (Ж-2),

Территориальная зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3).

Часть 1 «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и использование объектов капитального строительства».

В разделе «**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**» вида разрешенного использования «Ведение садоводства» минимальную/максимальную площадь земельных участков изложить в следующей редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры		ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения	
		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства		и предельные	
2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и использование объектов капитального строительства	Ведение садоводства (13.2)	«- размеры минимальной/максимальной площади земельных участков 300 /2500 кв.м		«- размеры минимальной/максимальной площади земельных участков 500 /1000 кв.м	

5. Статья 41 Жилые зоны. Территориальная зона садоводческих товариществ (Ж-4).

Часть 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства».

В разделе «**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**» вида разрешенного использования «Ведение садоводства» минимальную/максимальную площадь земельных участков изложить в следующей редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры		ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения	
		Предельные размеры земельных участков		и предельные параметры разрешенного строительства	
1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ведение садоводства (код 13.2)	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /2500 кв. м;		«- размеры минимальной/максимальной площади земельных участков 500 /1500 кв.м	

6. Статья 41 Жилые зоны.

Территориальная зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-1),
территориальная зона смешанной жилой застройки (Ж-2),
территориальная зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3).

Статья 42. Общественно-деловые зоны.

Территориальная зона многофункциональной общедолевой зоны (ОД-1).

Раздел «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства»
вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» дополнить предложением следующего содержания:

«Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется в целях реконструкции существующего дома, построенного до утверждения правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края (2014), расположенного на расстоянии менее установленных минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Данные требования распространяются только в пределах существующих границ жилого дома, построенного до введения в действие требований правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края 2014 года.

7. Статья 41 Жилые зоны.

Территориальная зона смешанной жилой застройки (Ж-2)

Территориальная зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)

Территориальная зона садоводческих товариществ (Ж-4).

Раздел «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования «Ведение садоводства» дополнить предложением следующего содержания:

«получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется в целях реконструкции существующего дома, построенного до утверждения правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края (2014), расположенного на расстоянии менее установленных минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений. Данные требования распространяются только в пределах существующих границ жилого дома, построенного до введения в действие требований правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края 2014 года.

Данные требования распространяются только в пределах существующих границ жилого дома, построенного до введения в действие требований правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края 2014 года.

8. С целью приведения в соответствие к единым параметрам видов разрешенного использования, абзац второй (минимальные отступы) раздела «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельных участков «Деловое управление»; Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); «Рынки»; Магазины; «Банковская и страховая деятельность»; «Общественное питание»; «Гостиничное обслуживание»; «Развлечения»; «Служебные гаражи», «Объекты дорожного сервиса»; «Заправка транспортных средств», Автомобильные мойки»; «Ремонт автомобилей», входящих в состав вида разрешенного использования «Предпринимательство» (включающий в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10) изложить в новой редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства	
		СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры	ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения
1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и	«Деловое управление» (4.1); «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (4.2); «Рынки»(4.3);	- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м, от территории общего пользования – 5 м	- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м, от территории общего пользования – 5 м

объектов капитального строительства	«Магазины» (4.4); «Банковская деятельность» (4.5); «Общественное питание» (4.6), «Гостиничное обслуживание» (4.7); «Развлечения» (4.8); «Служебные гаражи» (4.9); «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1); «Заправка транспортных средств» (4.9.1.1), «Автомобильные мойки» (4.9.1.3); «Ремонт автомобилей» (4.9.1.4)	
2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и использование объектов капитального строительства		

8.1. Раздел «Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства»
видов разрешенного использования земельных участков, входящих в содержание вида разрешенного использования
«Предпринимательство» (код 4.0), предусмотренных кодами 4.1 - 4.10:

«Деловое управление» (код 4.1); **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))** (код 4.2); «Рынки» (код 4.3); «Магазины» (код 4.4); «Банковская и страховая деятельность» (код 4.5); «Общественное питание» (код 4.6); «Гостиничное обслуживание» (код 4.7); «Развлечения» (код 4.8); «Служебные гаражи» (код 4.9), «Объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1); «Заправка транспортных средств» (код 4.9.1.1); «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3); «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4); в территориальных зонах среднетажной жилой застройки (Ж-1), зоны смешанной жилой застройки (Ж-2), застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3), зоны садоводческих товариществ (Ж-4), зоны многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1), зоны придорожного сервиса (ОД-4), зоны производственно-общественных объектов (П-1), зоны производственно-коммунальных объектов (П-2), зоны озеленения (Р-1), зоны причалов для маломерных судов (Р-4), зона объектов водного транспорта (Т-2) **ДОПОЛНИТЬ** текстом следующего содержания:

«Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 25 марта 2014 г.) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.».

Данные требования распространяются в пределах существующих границ зданий, построенных до введения в действие требований правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края (до 25 марта 2014 г.).

9. Статья 48. Режимные территории.

Территориальная зона режимных территорий (РТ).

Часть 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» **ДОПОЛНИТЬ** видом разрешенного использования «**Водный транспорт**» (код 7.3).

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
7 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	«Водный транспорт» (7.3).	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта;»	- минимальная площадь земельных участков – 1000 кв.м.; - максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению; - минимальные отступы от границы земельного участка- 1 м, - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальное количество надземных этажей – 3 этажа -высота сооружений – не более 25 м, высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией. Данные параметры не распространяются на линейные объекты.

10. Статья 46. Зоны рекреационного назначения

Территориальная зона зелёных пространств рекреационного и туристического назначения (Р-3);

Территориальная зона причалов для маломерных судов (Р-4).

В части 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вид разрешенного использования «**Охота и рыбалка**» (5.3) заменить на вид разрешенного

использования «Деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (5.3) в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	«Деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (5.3).	Различные виды деятельности в сфере охотничьего хозяйства, предусмотренные законодательством Российской Федерации в области охоты и сохранения охотничьих ресурсов;	«-минимальная/максимальная земельный участка- 100/10 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков - 1 м, от фронтальной границы участка - 1 м; - максимальное количество этажей объектов капитального строительства 2 этажа; -максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 9 м;-максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%, - минимальный процент озеленения - 15% от общей площади земельного участка.».

11. Статья 46. Зоны рекреационного назначения.

Территориальная зона зелёных пространств рекреационного и туристического назначения (Р-3);

Территориальная зона причалов для маломерных судов (Р-4).

Часть 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» ДОПОЛНИТЬ видом разрешенного использования «Рыболовство» (код 5.3.1).

РАЗДЕЛЫ (1,2,3)	Вид разрешенного использования земельного участка	а) Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	б) Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
1. Основные виды и параметры разрешенного	«Рыболовство» (код 5.3.1)	Деятельность, связанная с добычей (выловом) водных биологических	«-минимальная/максимальная площадь земельного участка- 100/10 000 кв. м;

использования земельных участков и объектов капитального строительства	ресурсов, приемкой, обработкой, перегрузкой, транспортировкой, хранением и выгрузкой уловов водных биологических ресурсов, производством рыбной продукции;	- минимальные отступы от границ смежных земельных участков - 1 м, от фронтальной границы участка - 1 м; - максимальное количество этажей объектов капитального строительства 2 этажа; -максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 9 м;-максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%, - минимальный процент озеленения - 15% от общей площади земельного участка.».
--	--	---

12. Статья 46 Зоны рекреационного назначения

Территориальная зона зелёных пространств рекреационного и туристического назначения (Р-3).

В части 2 «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» слова «**Недропользование**» ЗАМЕНИТЬ словами «**Разведка и добыча полезных ископаемых**».

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства	«Разведка и добыча полезных ископаемых».	«Разведка и добыча полезных ископаемых; разработка технологий геологического изучения, разведки и добычи трудноизвлекаемых полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, и некапитальных объектов в целях разведки и добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства и некапитальных объектов, необходимых	минимальная/максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению ; -минимальные отступы от границы земельного участка- 3 м ; от красных линий улиц и проездов 6 м , за исключением смежных земельных участков, в границах которых имеется утвержденная документация по планировке территории;- максимальный процент застройки в
8			

		для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на междолевой территории»;	границах земельного участка – 50% (процент застройки подземной части не регламентируется)- максимальное количество надземных этажей – 5 этажей ;- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м , высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией; - минимальный процент озеленения - 15% от общей площади земельного участка
--	--	---	---

13. Статья 43. Производственные зоны.

Территориальная зона производственно-коммунальных объектов (П-2).

В части 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» слова «Недропользование» (код 6.1) заменить словами «**Разведка и добыча полезных ископаемых**»;

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	« Разведка и добыча полезных ископаемых ».	«Разведка и добыча полезных ископаемых; разработка технологического изучения, разведки и добычи трудноизвлекаемых полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, и некапитальных объектов в целях разведки и добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства и некапитальных объектов, необходимых	минимальная/максимальная площадь земельного участка – не подлежат установлению ;-минимальные отступы от границы земельного участка- 3 м ; от красных линий улиц и проездов 6 м , за исключением смежных земельных участков, в границах которых имеется утвержденная документация по планировке территории;- максимальный процент застройки в

		для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории»;	границах земельного участка – 50% (процент застройки подземной части не регламентируется)- максимальное количество надземных этажей – 5 этажей ;- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м , высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией; - минимальный процент озеленения - 15% от общей площади земельного участка
--	--	--	---

14. Статья 43. Производственные зоны.

Территориальная зона производственно-коммунальных объектов (П-2).

Часть 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» **ДОПОЛНИТЬ** видом разрешенного использования «**Специальная деятельность**».

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Специальная деятельность (12.2.)	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	«-минимальная/максимальная площадь земельного участка 10/300 000 кв.м; - минимальные отступы от границ земельного участка – 0,0 м , от фронтальной границы земельного участка -0,0 м . - максимальное количество надземных этажей – 3 этажей ; - максимальная высота зданий – 10 м , сооружений - 50 м . - максимальный процент застройки в границах земельного участка – не

		подлежит установлению.
--	--	------------------------

15. Статья 44. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры. Территориальная зона объектов водного транспорта (Т-2).

В части 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» раздел «**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**» вида разрешенного использования «Причалы для маломерных судов» изложить в новой редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства	
		СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры	ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения
1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Причалы для маломерных судов	<i>Регламенты распространяются не</i>	«- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 100/10000 кв.м; - минимальный отступ от границы смежного земельного участка для объектов капитального строительства – 1 м; при строительстве причала без отступа от границы земельного участка; - максимальное количество этажей зданий – 1 этаж; - Предельная высота зданий, сооружений -не подлежит установлению;- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; - минимальный процент озеленения - 10 % от площади земельного участка».

16. Статья 46. Зоны рекреационного назначения.

Территориальная зона зелёных пространств рекреационного и туристического назначения (Р-3), территориальная зона причалов для маломерных судов (Р-4).

В части 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» раздел «**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**» вида разрешенного использования «Причалы для маломерных судов» изложить в новой редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры	ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения
		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства	
1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Причалы для маломерных судов	Регламенты не распространяются	«- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 100/10000 кв.м; - минимальный отступ от границы смежного земельного участка для объектов капитального строительства – 1 м; при строительстве причала без отступа от границы земельного участка; - максимальное количество этажей зданий – 1 этаж; - Предельная высота зданий, сооружений -не подлежит установлению;- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; - минимальный процент озеленения - 10 % от площади земельного участка».
6			

17. Статья 44. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры.

Территориальная зона объектов водного транспорта (Т-2)

В части 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и предельные параметры капитального строительства» раздел «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования «Причалы для маломерных судов» изложить в следующей редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства	
		СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры	ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения
1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Причалы для маломерных судов	Регламенты не распространяются	«- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 100/10000 кв.м; - минимальный отступ от границы смежного земельного участка для объектов капитального строительства – 1 м; при строительстве причала без отступа от границы земельного участка4 - максимальное количество
6			

			этажей зданий – 1 этаж; - Предельная высота зданий, сооружений - не подлежит установлению; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; - минимальный процент озеленения - 10 % от площади земельного участка».
--	--	--	--

18, Статья 44. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры.

Территориальная зона объектов водного транспорта (Т-2).

В части 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и предельные параметры капитального строительства» раздел **«Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства»** раздела **«Обеспечение вооруженных сил» (8.1)** изложить в следующей редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства	
		СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры	ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения
6	Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Обеспечение вооруженных сил» (8.1)	«-минимальная/максимальная площадь земельного участка– <i>не подлежит установлению</i>; -минимальные отступы от границ участка - 10 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. -максимальное количество этажей зданий – 4 этажа; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м; сооружений - 50 м. - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется).

			-минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.».
--	--	--	---

19. Статья 45. Зоны сельскохозяйственного использования.

Территориальная зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2).

В части 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» раздел «**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**» вида разрешенного использования «Садоводство» изложить в следующей редакции:

РАЗДЕЛЫ	Вид разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства	
		СУЩЕСТВУЮЩИЕ параметры	ПЛАНИРУЕМЫЕ изменения
6	1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Садоводство	-минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300 /100000 кв.м. -минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м.; от фронтальной границы участка – 5 м.; - максимальное количество надземных этажей 1 этаж; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%
			«максимальный процент застройки -%»

20. Статья 43. Зона производственно-общественных объектов.

Территориальная зона производственно-коммунальных объектов (П-2).

В части 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» ИСКЛЮЧИТЬ вид разрешенного использования «**магазины**» (4.4).

Рассмотрим предложения, поступившие за период с 30 июля 2025г:

ООО «Техжилстрой» (директор Э.В.Головин) от 31 июля 2025г № 01-29/6480

1.1	в части III «Градостроительные регламенты» территориальной зоны многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) ДОПОЛНИТЬ видом разрешенного использования «Развлекательные мероприятия» (код 4.8.1).	Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Внести изменения в проект (Часть III. Градостроительные регламенты) Раздел «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и использование объектов капитального строительства» территориальной зоны многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) ДОПОЛНИТЬ видом разрешенного использования «Развлекательные мероприятия» (код 4.8.1).
-----	---	--

Предложение садоводческого некоммерческого товарищества «ЛОТОС» (директор Бода М.М.) (вх. от 14 августа 2025 г. № 01-29/6818)

1.2	в части III «Градостроительные регламенты» территориальной зоны причалов для маломерных судов (Р-4) ДОПОЛНИТЬ видом разрешенного использования: Ведение садоводства	Комиссией принято решение о Нецелесообразности поступившего предложения.
-----	---	--

Согласно данным Портала пространственных данных Национальной системы пространственных данных (pkk rosreestr.ru) содержатся сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий

Зона с особыми условиями использования территории – зона затопления территории г. Темрюк Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности, с реестровым номером 23:30-6.1669.

Предложения, поступившие в ходе обсуждения проекта:

Эртман Ольга Васильевна, Орлова Оксана Сергеевна, Мартынов Денис Александрович

1.3	Не согласны с исключением вида разрешенного использования «Охота и рыбалка» (5.3) в территориальной зоне зелёных пространств рекреационного и туристического назначения (Р-3) и зоне причалов для маломерных судов (Р-4) ЗАМЕНИТЬ словами «Деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (5.3).	Комиссией принято решение о нецелесообразности поступившего предложения. В соответствии с внесенными изменениями в Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" от 24 декабря 2024 г. вступившими в силу 15 мая 2025 г. вид разрешенного использования «ОХОТА и РЫБАЛКА» изменен на «Деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (5.3) и «Рыболовство» (код 5.3.1).
-----	---	---

Эртман Виктор Викторович		
1.4	в части III «Градостроительные регламенты» территориальной зоны объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2) Добавить вид разрешенного использования Сельскохозяйственное использование	Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Добавить вид разрешенного использования Сельскохозяйственное использование в раздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства»
1.5	в части III «Градостроительные регламенты» территориальной зоны объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-2) Добавить вид разрешенного использования Деловое управление(4.1)	Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Добавить вид разрешенного использования Деловое управление(4.1) в раздел «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства».
Мартиросян Варужан Ишханович, Анастасия Николаевна, Левицкий Самвелович		
1.6	Изменение размера минимальной/максимальной площади земельного участка с – 300 /2500 кв. м; на 500 /1500 кв.м для вида разрешенного использования считаю необоснованным. Для ИЖС востребованы ЗУ с минимальной площадью 300 кв.м. Увеличение минимальной площади до 500 кв.м. приведет к удорожанию ЗУ и сделает недоступной для приобретения и ущемления прав жителей города. Снижение максимального размера с 2500 кв.м. на 1000 кв.м. создает ограничение конституционных прав и свобод граждан. Действующие нормы 300/2500 кв.м. наиболее верно отражают потребности населения.	Комиссией рекомендовано рассмотреть возможность изменения размера минимальной/ максимальной площади земельного участка с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и «Ведение садоводства». Правила землепользования и застройки утверждаются Советом Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края (ч. 1 ст. 32 ГрК РФ), данный вопрос вынести на обсуждение Совета ТГП ТМР КК).

Председатель Комиссии
по подготовке проекта правил землепользования
и застройки Темрюкского городского поселения

А.В. Сокиркин

Секретарь Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки
Темрюкского городского поселения

Л.И. Кайнова

