

АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТЕМРЮКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

## ПРОТОКОЛ

проведения публичных слушаний по Проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный регламент (часть III. Градостроительные регламенты)

16 декабря 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 выносится проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального 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 2 декабря 2025 г. № 1583 «О назначении публичных слушаний по Проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный регламент (часть III. Градостроительные регламенты).

Постановление о назначении публичных слушаний размещено на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [temryuk.ru](http://temryuk.ru) и [admtemruk.ru](http://admtemruk.ru) 2 декабря 2025 г.

Инициатор публичных слушаний - администрация Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края.

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 2 декабря 2025 г. до 15 декабря 2025 г. в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района поступило 3 предложения.

- Радченко Екатерины Сергеевны и Бабурова Дмитрия Леонидовича (вх № 01-29/10005 от 02.12.2025 г.);

- ООО «Компания «Туринвест-Сервис» (вх. № 01-29/10025 от 3.12.2025 г.);

- администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края (отдел по вопросам перспективного развития архитектуры и градостроительства от 15 декабря 2025 г.).

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, от 23 сентября 2025 г. № 128).

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

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ основанием для рассмотрения Комиссией по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки послужили поступившие предложения об изменении градостроительных регламентов.

Предложения были рассмотрены и одобрены Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального район Краснодарского края, уполномоченной по принятию решений, связанных с разработкой, утверждением и внесением изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края 28 ноября 2025 г.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, планируемый к рассмотрению на публичных слушаниях, был направлен в Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (далее - Департамент) от 3 декабря 2025 г. исх. № 01-30/7961 и в дополнение от 12 декабря 2025 г. исх. № 01-30/8268.

Заключение и рекомендации Департамента изложены в письме от 12 декабря 2025 г. №71-05.2-02-10376/25, которые будут зачитаны в ходе рассмотрения проекта по конкретным позициям.

### **Приступим к обсуждению Проекта.**

#### **1. Статья 46 Зоны рекреационного назначения.**

а) часть 2 «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны причалов для маломерных судов (Р-4) дополнить видом разрешенного использования «**Туристическое обслуживание**» (код 5.2.1)».

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

|                                           |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Туристическое обслуживание (5.2.1)</b> | Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей | <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – <b>500/50 000</b> кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – <b>3 м</b>, от фронтальной границы участка – <b>5 м</b>;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – <b>2 этажа</b>;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более <b>20 м</b>;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b>.</li> <li>- минимальный процент озеленения - <b>10 %</b> от площади земельного участка.</li> </ul> |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Департамент считает возможным дополнить условно разрешенным видом использования - «туристическое обслуживание» (код 5.2.1) территориальной зоны причалов для маломерных судов (Р-4), однако считает необходимым пересмотреть содержание видов зоны «Р-4»;

в целях сохранения зеленых пространств минимизировать процент застройки земельных участков, понизить этажность.

б) часть 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны спортивных сооружений (Р-2) дополнить видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0).

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка                                                                                                                                 | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0).      | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами <u>12.0.1</u> - <u>12.0.2</u> | Регламенты не установлены в соответствии с ч. 4, ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |

Департамент считает возможным дополнить территориальную зону спортивных сооружений «Р-2» основным видом разрешенного использования - «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0).

в) градостроительный регламент территориальной зоны зелёных пространств рекреационного и туристического назначения» (Р-3) и зоны естественных природных ландшафтов (природоохранного значения (Р-5), дополнить текстом следующего содержания «Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, в

случае их расположения за границами населенных пунктов Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края».

**Заключение Департамента:**

По вопросу дополнения градостроительного регламента территориальной зоны зеленых пространств рекреационного и туристического назначения» «Р-3» и зоны естественных природных ландшафтов природоохранного значения «Р-5» фразой - «Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, в случае их расположения за границами населенных пунктов Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края» департамент сообщает следующее.

Положениями части 4 статьи 36 ГрК РФ установлен закрытый перечень случаев, когда действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, а именно: в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия, территорий общего пользования; предназначенные для линейных объектов, предоставленные для добычи полезных ископаемых. Указанный в Проекте случай (земельные участки рекреационной зоны расположены за границами населенных пунктов) не входит в указанный перечень.

В соответствии с положениями части 3 статьи 38 ГрК РФ в пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Таким образом, если администрация планирует ограничить застройку каких-либо территорий, предлагаем устанавливать градостроительный регламент с соответствующими минимальными показателями в части предельного количества этажей или предельной высоты зданий, строений, сооружений, а также процента застройки надземной и подземной части в границах земельного участка.

**Председательствующий:**

В данном случае, на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края от 2 декабря 2025 г. № 1574 «О принятии решения о подготовке Проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный регламент (часть III. Градостроительные регламенты)» разработан проект в части внесения изменений в градостроительные регламенты. В случае установления подзоны в пределах территориальных зон, необходимо внести изменение на карте градостроительного зонирования.

Предлагаю данный вопрос включить в техническое задание в 2026 г. при принятии решения о внесении очередных изменений в правила землепользования и застройки.

## 2. Статья 43 Производственные зоны.

часть 2 «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны производственно-коммунальных объектов (П-2) дополнить видом разрешенного использования «Рыбоводство» (код 1.13).

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка                                                                                                                                                                                    | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| «Рыбоводство»<br>(код 1.13).                                    | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – <b>400 /1 000 000 кв.м.</b></li> <li>-минимальные отступы от границ смежных земельных участков – <b>3 м.</b>, от фронтальной границы участка – <b>5 м.</b>;</li> <li>- максимальное количество надземных этажей <b>2 этажа</b>;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более <b>15 м</b>;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b></li> </ul> |

Заключение Департамента:

По вопросу дополнения градостроительного регламента территориальной зоны производственно-коммунальных объектов «П-2» условно разрешенным видом использования - «рыбоводство» (код 5.3.1), сообщаем следующее.

Классификатором вид разрешенного использования - «рыбоводство» (код 1.13) отнесен к видам сельскохозяйственного использования.

Департамент считает, что рыбоводство (аквакультура) может располагаться в промышленных зонах, особенно если это крупное производство, но требует соблюдения экологических норм и получения разрешений, так как является видом сельскохозяйственной и промышленной деятельности, направленной на выращивание рыбы для товарных целей, однако предлагаем пересмотреть вопрос о минимальном размере земельного участка с видом разрешенного использования «рыбоводство» (код 1.13) в сторону его увеличения. Так, в действующих правилах землепользования и застройки минимальный размер земельного участка для рассматриваемого вида установлен в размере 300 кв. м.

## 3. Статья 41 Жилые зоны.

в части 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной

зоны смешанной жилой застройки (Ж-2) вида разрешенного использования «Обеспечение научной деятельности» абзац первый раздела «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» изложить в следующей редакции:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка                                                                                                                                                | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Обеспечение научной деятельности (3.9)                          | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 | «- минимальная/максимальная площадь земельного участка -700/50 000 кв.м;                |

#### Позиция Департамента:

В соответствии с положениями части 3 статьи 35 ГрК РФ в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека (в том числе зданий пожарных депо) и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Классификатором в целях размещения объектов капитального строительства, необходимых для функционирования жилых объектов и обеспечения жизнедеятельности человека, установлен вид разрешенного использования - «обслуживание жилой застройки» (код 2.7). Вид разрешенного использования - «обеспечение научной деятельности» (код 3.9) предназначен для размещения зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности и включает содержание видов «обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях» (код 3.9.1), «проведение научных исследований» (код 3.9.2), «проведение научных испытаний» (код 3.9.3).

Таким образом, вид разрешенного использования - «обеспечение научной деятельности» (код 3.9) не входит в состав вида «обслуживание жилой застройки» (код 2.7), и, следовательно, не предназначен для размещения в жилых зонах.

#### Председательствующий:

Ввиду того, что земельный участок с кадастровым номером 23:30:1106024:388, площадью 740 кв.м. принадлежащий ФГБУ «Северо-Кавказского управления по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» расположен в границах территориальной зоны среднеэтажной жилой застройки (Ж-2) на котором расположен многоквартирный дом со встроенным нежилым помещением, соответственно, правообладатель не может реализовать

свои законные права в части регистрации права на объект недвижимости (помещение) используемое в области гидрометеорологии.

Предлагаю одобрить данное предложение.

#### 4. Статья 41 Жилые зоны

в части 2 «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны смешанной жилой застройки (Ж-2);

в части 1 «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3) вида разрешенного использования земельного участка «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2) абзац второй раздела «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства»; изложить в следующей редакции:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка                       | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2) |                                                             | «-минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;».          |

Позиция Департамента:

Обратить внимание, что на практике появились случаи образования земельных участков с нормированным показателем вдоль фронта улицы, однако с существенно заниженной шириной остальной части земельного участка. В результате таких действий образованный земельный участок имеет сложную конфигурацию, и как следствие, приобретает правовые основания для обращения его правообладателя за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В целях предотвращения подобной практики департамент предлагает следующую формулировку - «минимальная ширина земельных участков - 15 м».

#### Председательствующий:

Ввиду того, что формулировка «-минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м» помимо вида разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» предусмотрена для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Ведение садоводства», входящих в состав других территориальных зон, формулировку «минимальная ширина земельных участков - 15 м», предлагаемую Департаментом

целесообразно включить в техническое задание в 2026 г. при принятии решения о внесении очередных изменений в правила землепользования и застройки.

### 5. Статья 41. Жилые зоны

часть 2 «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны среднетажной жилой застройки (Ж-1), территориальной зоны смешанной жилой застройки (Ж-2), дополнить видом разрешенного использования «Государственное управление» (3.8.1).

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка                                                                                                                                                                                                                             | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| «Государственное управление» (3.8.1).                           | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и муниципальные услуги (или) | <p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – <b>500/10 000 кв. м</b>;</p> <p>- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – <b>20 м</b>;</p> <p>- максимальное количество этажей зданий – <b>3 этажа</b>;</p> <p>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) не более <b>12 м</b>;</p> <p>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – <b>3 м</b>, от фронтальной границы участка – <b>5 м</b>, от территории общего пользования – <b>5 м</b>;</p> <p>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 25.03.2014 г.) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>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.</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | 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 25.03.2014 г.).<br>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b> ;<br>- минимальный процент озеленения - <b>15%</b> от площади земельного участка. |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Позиция Департамента:

В соответствии с положениями части 3 статьи 35 ГрК РФ в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека (**в том числе зданий пожарных депо**) и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. Классификатором в целях размещения объектов капитального строительства, необходимых для функционирования жилых объектов и обеспечения жизнедеятельности человека, установлен вид разрешенного использования - «обслуживание жилой застройки» (код 2.7) предусматривающий содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3.

Вид разрешенного использования - «государственное управление» (код 3.8.1) предусмотрен для размещения зданий государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги.

Таким образом, вид разрешенного использования - «государственное управление» (код 3.8.1) не входит в состав вида «обслуживание жилой застройки» (код 2.7), и, следовательно, не предназначен для размещения в жилых зонах.

#### Председательствующий:

Город Темрюк численностью населения 41 281 относится к малым городам с усадебной застройкой. Исходя из сложившейся ситуации, большинство общественных организаций расположены в границах жилых зон. В целях приведения в соответствие вид разрешенного использования земельных участков, предназначенных для обслуживания государственных органов классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412, целесообразно

включение в градостроительные регламенты жилых зон испрашиваемый вид разрешенного использования для их использования согласно местоположению и их фактическому использованию.

## 6. Статья 42. Общественно-деловые зоны

часть 2 «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) дополнить видом разрешенного использования «Государственное управление» (3.8.1).

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка                                                                                                                                                                                                                             | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| «Государственное управление» (3.8.1).                           | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | <p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – <b>500/10 000 кв. м</b>;</p> <p>- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – <b>20 м</b>;</p> <p>- максимальное количество этажей зданий – <b>3 этажа</b>;</p> <p>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) не более <b>12 м</b>;</p> <p>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – <b>3 м</b>, от фронтальной границы участка – <b>5 м</b>, от территории общего пользования – <b>5 м</b>;</p> <p>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 25.03.2014 г.) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>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.</p> <p>Данные требования распространяются в пределах</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>существующих границ зданий, построенных до введения в действие требований правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края (до 25.03.2014 г.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b>;</li> <li>- минимальный процент озеленения - <b>15%</b> от площади земельного участка.</li> </ul> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Заключение Департамента:

Учитывая функциональное назначение вида разрешенного использования - «государственное управление» (код 3.8.1) считаем целесообразным включить его в состав основных видов разрешенного использования зоны многофункциональной общественно-деловой зоны «ОД-1».

Председательствующий: Предлагаю приступить к обсуждению поступивших предложений за период со 2 декабря по 15 декабря 2025 г., после официального опубликования проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки в части градостроительных регламентов.

ООО «Компания «Туринвест-Сервис» вх. от 3 декабря 2025 г. № 01-29/10025.

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <p>в части III «Градостроительные регламенты» территориальной зоны <b>производственно-коммунальных объектов (П-2)</b> для вида разрешенного использования «<b>Деловое управление</b>» (4.1) установить максимальный размер земельного участка - 20 000 кв.м.</p> | <p>Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Внести изменения в проект (Часть III. Градостроительные регламенты) изменив максимальную площадь земельного участка с <b>10 000 кв. м</b> на <b>20 000 кв.м.</b></p> |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Администрация Темрюкского городского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                     |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | <p>раздел «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельного участка «<b>Ведение садоводства</b>» и «<b>Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)</b>» дополнить текстом следующего содержания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>«-максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства - 300 кв.м;</li> <li>-максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного</li> </ul> | <p>Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Внести изменения в проект (Часть III. Градостроительные регламенты) данные изменения.</p> |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | участка-1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;».                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                              |
| 2.1 | Раздел «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования <b>«Размещение гаражей для собственных нужд»</b> добавить текстом следующего содержания:<br>«Для гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, минимальные отступы от границы смежного земельного участка - 0 м.» | Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Внести изменения в проект (Часть III. Градостроительные регламенты) данные изменения. |

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