НИИПГ | НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ООО «НИИ ПГ»
Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-Исследовательский Институт Перспективного Градостроительства»

Заказчик:
администрация муниципального образования Темрюкский район
Муниципальный контракт:
от 01.07.2024 № 03183000088240003400001

ЕДИНЫЙ ДОКУМЕНТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕННОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений

Генеральный директор Е.А. Соколов

Руководитель проекта А.И. Бочарова

Санкт-Петербург
2026

Оглавление

Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления ...4

Статья 1. Общие положения....4

Статья 2. Полномочия органа местного самоуправления муниципального образования Темрюкский район и органов местного самоуправления Сенного сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки....5

Статья 3. Полномочия Совета муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки....6

Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки....7

Статья 5. Комиссия по подготовке проекта единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Сенного сельского поселения, Комиссия по землепользованию и застройке....7

Глава 2. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления....9

Статья 6. Общие положения о планировке территории....9

Статья 7. Подготовка документации по планировке территории органом местного самоуправления....11

Статья 8. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном развитии территории....11

Глава 3. Положения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки....12

Статья 9. Общие положения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки....12

Глава 5. Положения о внесении изменений в Единый документ в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов....13

Статья 10. Общие положения о внесении изменений в Единый документ в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов....13

Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки....15

Статья 11. Порядок выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции, об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома....15

Статья 12. Об ограничении этажности объектов при застройке приморских зон в муниципальных образованиях Краснодарского края, а также отнесении объектов жилищного строительства в таких зонах к условно разрешенным видам объектов капитального строительства....16

Статья 13. Комплексное развитие территорий....17

Статья 14. Иные вопросы землепользования и застройки 17
Статья 15. Переходные положения 19
Статья 16. Контроль за соблюдением положений Единого документа 20

Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Общие положения

1. Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края (далее также – Единый документ) признается генеральный план Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее также - Сенное сельское поселение, сельское поселение), который наряду с положением о территориальном планировании (далее также – Положения о территориальном планировании) и картами, подлежащими включению в генеральный план в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, содержит карты градостроительного зонирования (далее также – Карты градостроительного зонирования), градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства (далее также – Градостроительные регламенты), порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений (далее также – Порядок применения карт и регламентов).

2. Единый документ в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, прядка применения карт и регламентов и внесения в них изменений Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее также – Единый документ в части градостроительного зонирования) разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2023 № 1076 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа, внесения в него изменений и состава материалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа» законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Законом Краснодарского края от 21 июля 2008 N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (так же далее - Градостроительный кодекс Краснодарского края), иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, Уставом Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 1 ноября 2021 г. № 1634 «Об утверждении муниципальной программы муниципального образования Темрюкский район «Подготовка градостроительной и землеустроительной документации», решением Совета муниципального образования Темрюкский район от 26 июля 2022 г. № 287 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район» (с изм.), решением Совета муниципального образования Темрюкский район от 21 июня 2022 г. № 268 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (с изм.), а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Сенного сельского

поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

3. В Едином документе в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, прядка применения карт и регламентов и внесения в них изменений используются термины, определения которых установлены в Градостроительном кодексе Российской Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации, иных федеральных законах и нормативных правовых актах Российской Федерации и Краснодарского края.

Статья 2. Полномочия органа местного самоуправления муниципального образования Темрюкский район и органов местного самоуправления Сенного сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. Согласно положениями ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Устава муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки на территории Сенного сельского поселения относятся к полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Темрюкский муниципальный район (далее также – Темрюкский район) и органов местного самоуправления Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края..

2. Органами местного самоуправления муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки, являются:

1) Совет муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края (далее также – Совет) - представительный орган местного самоуправления;

2) Администрация муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края (далее также – администрация) - исполнительно-распорядительный орган муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края;

3) Глава муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края (далее также – Глава) – высшее должностное лицо муниципального образования, возглавляет администрацию.

3. Органами местного самоуправления Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки, являются:

1) Совет Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края;

2) Администрация Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края;

3) Глава Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края.

Статья 3. Полномочия Совета муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение порядка организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории сельских поселений Темрюкского района;

2) иные полномочия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Краснодарского края, Уставом муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края, иными нормативными правовыми актами.

2. Полномочия Совета в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки реализуются решениями Совета в порядке, определённым Уставом муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края, и в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

3. К полномочиям администрации и Главы муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и (или) проекта межевания), о внесении в неё изменений;

2) принятие решения о назначении общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам документации по планировке территории (проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории), проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утверждённых документов;

3) принятие решений о назначении общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) принятие решений об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки и (или) проекта межевания территории);

7) иные полномочия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Краснодарского края, Уставом муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края, иными нормативными правовыми актами.

4. Полномочия администрации Темрюкского района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки реализуются актами администрации Темрюкского района, в порядке, определённым Уставом муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края и в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края относятся:

1) создание комиссии по подготовке проекта единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края и порядка ее деятельности;

2) обеспечение работы Комиссии по подготовке проекта Единого документа;

3) обеспечение проведения общественных обсуждений по проекту единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края.

4) иные полномочия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Краснодарского края, Уставом муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края, Уставом Сенного сельского поселения и иными нормативными правовыми актами.

2. К полномочиям Главы Сенного сельского поселения относится:

1) принятие решения о назначении общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту Единого документа Сенного сельского поселения, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утверждённых документов;

2) иные полномочия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Краснодарского края, Уставом муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края, Уставом Сенного сельского поселения и иными нормативными правовыми актами.

3. К полномочиям Совета администрации Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края относятся:

1) утверждение порядка организации и проведения общественных обсуждений по проекту единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края;

2) утверждение Единого документа муниципального образования Сенного сельского поселения, внесений изменений в Единый документ муниципального образования Сенного сельского поселения.

Статья 5. Комиссия по подготовке проекта единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Сенного сельского поселения, Комиссия по землепользованию и застройке

1. На территории Сенного сельского поселения в целях подготовки Единого документа создана комиссия по подготовке проекта единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Сенного сельского поселения Темрюкский муниципальный район Краснодарского края, состав и порядок деятельности которой, а также порядок направления в указанную комиссию предложений заинтересованных лиц определён постановлением администрации Сенного сельского поселения Темрюкский муниципальный район Краснодарского края от 25 июня 2026 г. № 113 «О создании комиссии по подготовке проекта единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования

Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края» (далее – Комиссия по подготовке Единого документа).

2. Комиссия по подготовке Единого документа:

1) рассматривает, анализирует и обобщает направленные в Комиссию по подготовке Единого документа предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта Единого документа;

2) вносит предложения по проекту Единого документа;

3) организует и проводит общественные обсуждения или публичные слушания по проекту Единого документа;

4) направляет проект Единого документа главе Сенного сельского поселения для принятия решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту, а также для последующего утверждения;

5) обеспечивает гласность при подготовке решений по проекту Единого документа, в том числе путем предоставления всем заинтересованным лицам возможности доступа на общественные обсуждения, а также возможности высказывания по обсуждаемым вопросам;

6) запрашивает у государственных, муниципальных и специализированных учреждений предоставление в установленный срок официальных заключений и иных материалов, относящихся к рассматриваемым на заседаниях и общественных обсуждениях или публичных слушаниях вопросам;

7) осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии по подготовке Единого документа градостроительных законодательством и иными нормативными правовыми актами.

3. Постоянно действующим консультативным органом Темрюкского района по вопросам землепользования и застройки является Комиссия по землепользованию и застройке сельских поселений муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края (далее – Комиссия).

Комиссия формируется в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящим Единым документом, требованиями статьи 27(1) Градостроительного кодекса Краснодарского края.

Положение о Комиссии, а также состав Комиссии утверждены постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 11 февраля 2026 г. № 133 «О создании комиссии по землепользованию и застройке сельских поселений муниципального образования Темрюкский муниципальный район Краснодарского края».

4. Комиссия рассматривает предложения, заявления федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Краснодарского края, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц:

1) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства на территориях сельских поселений Темрюкского района;

2) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территориях сельских поселений Темрюкского района;

3) о принятии решения о подготовке документации по планировке территории и о внесении изменений;

4) об утверждении документации по планировке территории;

5) о проведении общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в кадастровом квартале, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

4. Комиссия организует и проводит процедуру общественных обсуждений по вопросам:

1) о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях сельских поселений Темрюкского района;

2) о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территориях сельских поселений Темрюкского района;

3) об утверждении документации по планировке территории;

4) о проведении общественных обсуждений по рассмотрению схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в кадастровом квартале, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Глава 2. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 6. Общие положения о планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Краснодарского края, нормативными правовыми актами Темрюкского района.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

3. Общие требования к документации по планировке территории установлены статьей 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очерёдности планируемого развития территории.

5. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории;

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории Сенного сельского поселения, за исключением случаев, указанных в части 7 настоящей статьи, принимается органом местного самоуправления муниципального образования Темрюкский район по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

7. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории, операторами комплексного развития территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции, за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

8. В случаях, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счёт их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации, принятие муниципальным образованием Темрюкский район решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счёт средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Статья 7. Подготовка документации по планировке территории органом местного самоуправления

1. Органы местного самоуправления Темрюкского муниципального района принимают решение о подготовке документации по планировке территории в границах Сенного сельского поселения, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 7 статьи 6 Настоящего Единого документа в части градостроительного зонирования, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2-4.2, 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования Темрюкский район осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года N 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения».

Статья 8. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном развитии территории

1. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение

изменений в Единый документ, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в Единый документ. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения соответствующих изменений в Единый документ.

2. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

Глава 3. Положения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 9. Общие положения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Граждане, их объединения, юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о землепользовании и застройке на территории Сенного сельского поселения, за исключением информации, отнесенной в соответствии с законодательством к категории информации ограниченного доступа.

Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории Сенного сельского поселения, осуществляется органами местного самоуправления Темрюкского района через средства массовой информации посредством проведения публичных слушаний и общественных обсуждений.

2. На общественные обсуждения, публичные слушания подлежат вынесению следующие проекты документов в области градостроительной деятельности (за исключением случаев, установленных законом):

1) проект Единого документа, проекты о внесении изменений в Единый документ;

2) проекты планировки территории и проекты внесения изменений в утверждённые проекты планировки территории;

3) проекты межевания территории и проекты внесения изменений в утверждённые проекты межевания территории;

4) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

5) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. По вопросам, указанным в п.1 части 2 настоящей статьи общественные обсуждения проводятся в порядке, утвержденном решением Совета Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края от 10 июня 2026 г. № 103 «Об утверждении порядка организации и проведения общественных обсуждений по проекту единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования Сенного сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края».

4. По вопросам, указанным в пп.2-5 части 2 настоящей статьи общественные обсуждения проводятся в порядке, утвержденном решением Совета муниципального образования Темрюкский район 28 марта 2023 г. № 390 «Об утверждении порядка организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории сельских поселений Темрюкского района».

Глава 5. Положения о внесении изменений в Единый документ в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов

Статья 10. Общие положения о внесении изменений в Единый документ в части карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов, порядка применения карт и регламентов

1. Внесение изменений в Единый документ в части градостроительного зонирования осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также пунктами 37-57 Постановления Правительства РФ от 24 июня 2023 г. № 1076 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа, внесения в него изменений и состава материалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа».

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Единый документ в части градостроительного зонирования являются:

1) несоответствие Единого документа в части градостроительного зонирования схеме территориального планирования муниципального района, в границах которого находится поселение, возникшее в результате внесения в такую схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных в Едином документе на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;

5) несоответствие установленных в Едином документе в части градостроительного зонирования градостроительными регламентами ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения регионального значения;

7) принятие решения о комплексном развитии территории или заключение в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации договора о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Сенного сельского поселения;

9) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в Едином документе в части градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

3. Предложения о внесении изменений в Единый документ в части градостроительного зонирования в Комиссию могут быть направлены:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Единый документ в части градостроительного зонирования может воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) исполнительными органами субъектов Российской Федерации в случаях, если Единый документ в части градостроительного зонирования может воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Сенного сельского поселения и Темрюкского района в случаях, если Единый документ в части градостроительного зонирования может воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Сенного сельского поселения и Темрюкского района в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Сенного сельского поселения;

5) органами местного самоуправления Сенного сельского поселения и Темрюкского района в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Сенного сельского поселения;

6) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Единого документа в части градостроительного зонирования земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

7) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

8) высшим исполнительным органом Темрюкского района, органом местного самоуправления Сенного сельского поселения, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

4. В случае если Единым документом в части градостроительного зонирования не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории Сенного сельского поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Краснодарского края направляют главе Сенного сельского поселения требование о внесении изменений в Единый документ в части градостроительного зонирования в целях обеспечения размещения указанных объектов. В этом случае Глава Сенного сельского поселения обеспечивает внесение изменений в Единый документ в части градостроительного зонирования в течение тридцати дней со дня получения указанного требования.

Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 11. Порядок выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции, об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

1. Разрешение на строительство объектов капитального строительства выдаётся в порядке, предусмотренном статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учётом нормативно-правовых актов Краснодарского края и Темрюкского района, с соблюдением нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского района, Сенного сельского поселения.

2. Разработка документации по планировке территории жилых зон осуществляется до выдачи разрешений на строительство жилых объектов.

3. Уведомление о планируемом строительстве или реконструкции индивидуального жилого дома или садового дома осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома осуществляются в порядке, предусмотренном статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. При заполнении форм разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, ввода, построенных, реконструированных объектов капитального строительства в эксплуатацию в обязательном порядке указываются в технико-экономических

показателях наличие автостоянок (в том числе отдельно стоящих сооружений, предназначенных для парковки автотранспорта) с указанием количества машино-мест, предусмотренных проектной документацией.

Статья 12. Об ограничении этажности объектов при застройке приморских зон в муниципальных образованиях Краснодарского края, а также отнесении объектов жилищного строительства в таких зонах к условно разрешенным видам объектов капитального строительства

1. Согласно распоряжению главы администрации (Губернатора) Краснодарского № 254-р от 20.09.2018 «Об ограничении этажности объектов при застройке приморских зон в муниципальных образованиях Краснодарского края, а также отнесении объектов жилищного строительства в таких зонах к условно разрешенным видам объектов капитального строительства», предусмотреть в границах территории, составляющей 300 метров от береговой линии Черного и Азовского морей, предельное количество надземных этажей при строительстве объектов капитального строительстве жилого назначения, а также объектов капитального строительства, в которых расположены апартаменты, не более четырех с учетом соблюдения требований режима охраны береговой полосы, водоохранных зон, прибрежных защитных полос, курортов, а также ограничение жилищного строительства путем отнесения таких объектов к условно разрешенным видам объектов капитального строительства.

2. Согласно части 5 статьи 27 Градостроительного кодекса Краснодарского края на территории Темрюкского района на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей считаются приоритетными:

1) осуществление строительства объектов санаторно-курортного назначения (бальнеологические лечебницы, грязелечебницы, курортные поликлиники, санатории, детские санатории, в том числе для детей с родителями, санатории-профилактории и другие), гостиниц (за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов), а также объектов их инфраструктуры, за исключением строительства в производственных зонах и зонах сельскохозяйственного использования;

2) ограничение нового строительства объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов (за исключением реконструкции указанных объектов без увеличения их этажности);

3) ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей.

Согласно п.2.6 Региональных нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года N 78

3. В 500-метровой зоне Черного и Азовского морей не допускается строительство многоквартирных жилых домов, апарт-отелей и комплексов апартаментов, кроме реконструкции существующих многоквартирных жилых домов без увеличения их этажности, а также строительства и реконструкции индивидуальной жилой застройки до трех надземных этажей (Письмо Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 24

края 2020 г. № 71-01-08-11406/20 Главам муниципальных районов и городских округов Краснодарского края).

Статья 13. Комплексное развитие территорий

1. Комплексное развитие территорий – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений.

2. Вопросы, связанные с комплексным развитием территории, регулируются главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края.

3. Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости регулируется приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2021 г. № 315 «Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества».

Статья 14. Иные вопросы землепользования и застройки

1. Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

2. При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, указанных в перечне объектов, размещение которых осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

3. В целях устойчивого развития (пункт 3 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и обеспечения показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения на территории муниципального образования в качестве общеобязательных требований устанавливаются следующие ограничения:

1) запрещается освоение незастроенных территорий (элементов планировочной структуры) под жилищное строительство без обеспечения размещаемых объектов объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, определенной документацией по планировке территории;

2) застройка многоквартирными жилыми домами возможна на основании решений о комплексном развитии территории, договоров о комплексном развитии территории и (или) утвержденной документации по планировке территории согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Наземные стоянки и паркинги для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счёт сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

5. При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчётную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, объектов среднего и высшего профессионального образования.

6. В территориальных зонах, предусматривающих индивидуальное жилищное строительство, раздел земельных участков площадью 1,5 га и более осуществлять исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков и границ планируемого размещения объектов капитального строительства для создания комфортных условий проживания граждан.

7. Не допускается перевод зданий, строений, сооружений, помещений, используемых или запланированных к использованию для парковки автотранспорта жителей многоквартирной жилой застройки – паркингов под коммерческие объекты (помещения) и (или) объектов (помещений) иного назначения в ущерб интересам жителей.

8. Не допускается 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. В целях выполнения требования части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район и Сенного сельского поселения .

9. При строительстве, реконструкции объекта капитального строительства разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства может предоставляться правообладателям земельных участков конфигурация, инженерно-геологические либо иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключений аккредитованных экспертов, подтверждающих факт наличия таких неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

10. В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

11. Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

Статья 15. Переходные положения

1. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков, соответствующие Классификатору, а также предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в документации по планировке территории до утверждения настоящего Единого документа, являются действительными в том случае, если они утверждены администрацией Темрюкского района в установленном порядке до вступления в силу настоящего Единого документа и соответствуют действующим на момент утверждения документации по планировке территории нормативам градостроительного проектирования.

2. Виды разрешённого использования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные действовавшими на момент выдачи разрешения на строительство правилами землепользования и застройки, являются соответствующими строящемуся объекту капитального строительства на весь период действия разрешения на строительство, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

3. В случае если земельный участок сформирован в текущих границах до установления в отношении него территориального зонирования настоящим Единым документом и находится в соответствии с картами градостроительного зонирования настоящего Единого документа в двух и более территориальных зонах, то данный земельный участок до приведения его в соответствие с требованиями градостроительного регламента (раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел) относится к территориальной зоне, в которой расположено более 50 процентов общей площади, за исключением:

1) земельных участков, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

2) случаев, если ограничения использования земельных участков, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий и в границах иных территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН, не допускают в соответствии с обязательными требованиями нахождение в границах таких зон и территорий земельных участков, относящихся к землям отдельных категорий и (или) к земельным участкам с отдельными видами разрешенного использования.

4. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, выданном до вступления в силу настоящего Единого документа, может быть использована для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, строящимся, реконструируемым в границах такого земельного участка, а также для выдачи разрешений на строительство в течение срока действия данного градостроительного плана земельного участка.

5. Использование земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется без разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в случае, если:

1) условно разрешённый вид использования земельного участка учтён в составе документации по планировке территории и на момент её утверждения в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны являлся основным видом разрешённого использования;

2) на земельном участке расположен объект капитального строительства и на дату выдачи разрешения на строительство указанного объекта градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешённого использования такого объекта относился к основным видам разрешённого использования.

6. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 5 настоящей статьи, осуществляется путём приведения объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

Статья 16. Контроль за соблюдением положений Единого документа

1. Контроль за соблюдением положений настоящего Единого документа в части градостроительного зонирования осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящим Единым документом и иными муниципальными правовыми актами.

2. За нарушение настоящего Единого документа в части градостроительного зонирования виновные физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.