



Городская Дума Краснодара

комитет по строительству,
градостроительной и архитектурной
деятельности

Красная ул., 122, г. Краснодар, 350000
тел. (861)255-73-63, факс (861)255-40-68
e-mail: duma@krd.ru

28.05.2026 № 03/22-2Д

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Дорогину А.В.

(Для информирования
заинтересованных лиц)

Уважаемый Алексей Владимирович!

По результатам проведенного рабочего совещания, состоявшегося 18.05.2026, с Вашим участием, комитетом по строительству, градостроительной и архитектурной деятельности городской Думы Краснодара совместно со структурными подразделениями администрации муниципального образования город Краснодар рассмотрено коллективное обращение жителей ДНД «Новознаменский» по вопросу внесения изменений в документ территориального планирования и градостроительного зонирования в части минимальной площади земельных участков для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

По информации департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – департамент) согласно единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённому решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 (далее – единый документ), территория ДНТ «Новознаменский» расположена в:

функциональных зонах застройки индивидуальными жилыми домами, инженерной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, в зоне озелененных территорий специального назначения, многофункциональной общественно-деловой зоне, специализированной общественной застройки;

территориальных зонах застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), инженерной инфраструктуры (И1), транспортной инфраструктуры (Т1), озеленённых территорий специального назначения (ОС1), общественно-деловой зоне (ОД1), зоне специализированной общественной застройки (ОДЗ.1).

Единым документом в границах территории ДНТ «Новознаменский» предусмотрены следующие объекты:

местного значения – общеобразовательная организация на 1100 мест, дошкольная образовательная организации на 300 мест, организация дополнительного образования на 880 мест, автомобильные дороги (существующие, планируемые к реконструкции) с остановками общественного транспорта, котельная;

федерального значения – существующие линии электропередачи 220 кВ. Согласно государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности территория ДНТ «Новознаменский» расположена в границах проекта планировки территории в районе посёлков Знаменского и Зеленопольского, утвержденного постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 30.04.2014 № 2758.

Согласно части 1 статьи 28.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) единый документ, в том числе, содержит карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, включающий в себя положения, предусмотренные частью 3 статьи 30 ГрК РФ.

Пунктом 9 статьи 1 ГрК РФ установлено, что градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчётные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Из указанных положений следует, что земельные участки, расположенные в границах соответствующей территориальной зоны, могут использоваться в соответствии с установленным для данной зоны градостроительным регламентом.

Единый документ является документом, определяющим перспективное развитие территории городского округа, учитывающего возможность рационального использования земельных участков, необходимых для обеспечения нужд населения различного характера.

Проведение согласования проекта единого документа осуществлено в соответствии с требованиями статьи 25 ГрК РФ.

Обязательным условием согласования указанного проекта является получение положительных заключений от федеральных и региональных органов власти, формируемых в рамках их полномочий. В сводном заключении департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от

06.11.2024 № 1314 проект единого документа согласован со всеми органами исполнительной власти Краснодарского края, по результатам согласительной комиссии проект единого документа 21.11.2024 согласован в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

В соответствии со статьями 5.1 и 28 ГрК РФ в отношении проекта единого документа проведены общественные обсуждения.

С учётом изложенного сообщаем, что положения утверждённого единого документа направлены на реализацию градостроительной политики муниципального образования город Краснодар на расчётный период до 2044 года и в настоящее время, с учётом положений статьи 9 ГрК РФ, полученных согласований от федеральных и региональных органов власти, органов местного самоуправления, проведённых общественных обсуждений, в полной мере отвечают её требованиям, соответственно внесение изменений в единый документ в настоящее время не планируется.

Дополнительно сообщаем, что частью 8 статьи 36 ГрК РФ определено, что земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

При разработке единого документа принимается в расчёт территориальное расположение муниципального образования город Краснодар, соответственно регламенты (в том числе предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков) в отношении территориальной зоны «для индивидуального жилищного строительства (Ж1)» установлены для муниципального образования город Краснодар в целом.

Таким образом, полагаем, что изменение регламента для территориальной зоны в отношении конкретной территории, а именно для территории ДНТ «Новознаменский», повлечет, в том числе, возможность изменения вида разрешенного использования земельных участков в границах указанной территориальной зоны, тем самым будет нарушен баланс, рассчитанный в едином документе на определенный период

С уважением,
Председатель комитета



А.В.Анашкин