



# РЕШЕНИЕ

## Совета муниципального образования Абинский район

от 31.01.2024

№ 557-с

г. Абинск

### О внесении изменений в правила землепользования и застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района Принято 31.01.2024 г.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 15 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 27, 38, 65 устава муниципального образования Абинский район, постановлением администрации муниципального образования Абинский район от 22 марта 2021 г. № 430 «Об образовании комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского района», учитывая протокол проведения общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений от 9 января 2024 г., решение комиссии по развитию экономических основ местного самоуправления, Совет муниципального образования Абинский район р е ш и л:

1. Утвердить изменения, вносимые в правила землепользования и застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района, утвержденные решением Совета Холмского сельского поселения Абинского района от 29 декабря 2012 г. № 317-с «Об утверждении правил землепользования и застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района» (далее – изменения в правила землепользования и застройки), согласно приложению к настоящему решению.

2. Администрации муниципального образования Абинский район:

1) обеспечить опубликование настоящего решения и изменений в правила землепользования и застройки и размещение их на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Абинский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) разместить изменения в правила землепользования и застройки в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Председатель Совета муниципального образования Абинский район

Глава муниципального образования Абинский район



А.Л. Бирюков

И.В.Биушкин

Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ  
решением Совета  
муниципального образования  
Абинский район  
от 31.01.24 № 557-с

**ИЗМЕНЕНИЯ,**  
**вносимые в правила землепользования и застройки территории**  
**Холмского сельского поселения Абинского района, утвержденные**  
**решением Совета Холмского сельского поселения Абинского района**  
**от 29 декабря 2012 г. № 317-с «Об утверждении правил землепользования и**  
**застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района»**

1. В разделе «Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы» статьи 41 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах различных территориальных зон» правил землепользования и застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района (далее – Правила):

1) для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [2.3] – «Блокированная жилая застройка» подраздела «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» слова «Минимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 400 кв. м. Максимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 8000 кв. м. (из расчета под один жилой дом блокированной застройки – 20 кв. м/800 кв. м)» заменить словами «Минимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 100 кв. м. Максимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 8000 кв. м. (из расчета под один жилой дом блокированной застройки – 100 кв. м/800 кв. м)»;

2) подраздел «Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [3.2.3] – «Оказание услуг связи»:

Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3
[3.2.3] - Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50 кв. м/5000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%. Процент застройки подземной части не регламентируется

»;

3) подраздел «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» раздела «Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы» дополнить абзацами 39, 40, 41, 42, 43, 44 в следующей редакции:

«Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более, предусматривающих строительство объектов индивидуального жилищного строительства или объектов блокированной жилой застройки, возможно только при наличии утвержденной документации по планировке территории.

В целях устойчивого развития территории и обеспечения жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования, необходима разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство жилых объектов.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

При застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории Холмского сельского поселения Абинского района не допускается перевод жилых помещений в нежилые помещения и нежилых в жилые, 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 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.

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.».

2. В разделе «Ж-1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» статьи 41 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах различных территориальных зон» Правил:

1) для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [2.3] – «Блокированная жилая застройка» подраздела «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» слова «Минимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 400 кв. м. Максимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 8000 кв. м. (из расчета под один жилой дом блокированной застройки – 20 кв. м/800 кв. м)» заменить словами «Минимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 100 кв. м. Максимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 8000 кв. м. (из расчета под один жилой дом блокированной застройки – 100 кв. м/800 кв. м)»;

2) подраздел «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить абзацами 39, 40, 41, 42, 43, 44 в следующей редакции:

«Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более, предусматривающих строительство объектов индивидуального жилищного строительства или объектов блокированной жилой застройки, возможно только при наличии утвержденной документации по планировке территории.

В целях устойчивого развития территории и обеспечения жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования, необходима разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство жилых объектов.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены

объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

При застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории Холмского сельского поселения Абинского района не допускается перевод жилых помещений в нежилые помещения и нежилых в жилые, 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 обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участках сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

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.».

3. В разделе «Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами» статьи 41 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах различных территориальных зон» Правил:

1) для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [2.3] – «Блокированная жилая застройка» подраздела «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» слова «Минимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 400 кв. м. Максимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 8000 кв. м. (из расчета под один жилой дом блокированной застройки – 20 кв. м/800 кв. м)» заменить словами «Минимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 100 кв. м. Максимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 8000 кв. м. (из расчета под один жилой дом блокированной застройки – 100 кв. м/800 кв. м)»;

2) подраздел «Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [3.2.3] – «Оказание услуг связи»:

«

Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3
[3.2.3] - Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50 кв. м/5000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%. Процент застройки подземной части не регламентируется

»;

3) подраздел «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить абзацами 39, 40, 41, 42, 43, 44 в следующей редакции:

«Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более, предусматривающих строительство объектов индивидуального жилищного строительства или объектов блокированной жилой застройки, возможно только при наличии утвержденной документации по планировке территории.

В целях устойчивого развития территории и обеспечения жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования, необходима разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство жилых объектов.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

При застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории Холмского сельского поселения Абинского района не допускается перевод жилых помещений в нежилые помещения и нежилых в жилые, 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 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.

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.».

4. Подраздел «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» раздела «Ж-Р. Зона развития застройки жилыми домами» статьи 41 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах различных территориальных зон» Правил дополнить абзацами 39, 40, 41, 42, 43, 44 в следующей редакции:

«Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более, предусматривающих строительство объектов индивидуального жилищного строительства или объектов блокированной жилой застройки, возможно только при наличии утвержденной документации по планировке территории.

В целях устойчивого развития территории и обеспечения жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования, необходима разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство жилых объектов.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

При застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории Холмского сельского поселения Абинского района не допускается перевод жилых помещений в нежилые помещения и нежилых в жилые, 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 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.



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.»

5. В разделе «ОД-1. Зона общественно-делового центра» статьи 41 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах различных территориальных зон» Правил:

1) для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [4.4] – «Магазины» подраздела «Основные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» слова «Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 кв. м/15000 кв. м» заменить словами «Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50 кв. м/5000 кв. м»;

2) для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [2.3] – «Блокированная жилая застройка» подраздела «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» слова «Минимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 400 кв. м. Максимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 8000 кв. м. (из расчета под один жилой дом блокированной застройки – 20 кв. м/800 кв. м)» заменить словами «Минимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 100 кв. м. Максимальная площадь земельных участков блокированной застройки – 8000 кв. м. (из расчета под один жилой дом блокированной застройки – 100 кв. м/800 кв. м)»;

3) подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [3.2.3] – «Оказание услуг связи»:

Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3
[3.2.3] - Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50 кв. м/5000 кв. м. Минимальные отступы от границ

1	2	3
	оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	земельных участков - 3 м. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%. Процент застройки подземной части не регламентируется

»;

4) подраздел «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить абзацами 25, 26, 27, 28, 29, 30 в следующей редакции:

«Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более, предусматривающих строительство объектов индивидуального жилищного строительства или объектов блокированной жилой застройки, возможно только при наличии утвержденной документации по планировке территории.

В целях устойчивого развития территории и обеспечения жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования, необходима разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство жилых объектов.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

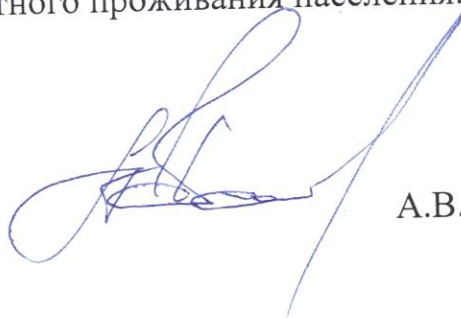
При застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории Холмского сельского поселения Абинского района не допускается перевод жилых помещений в нежилые помещения и нежилых в жилые, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

В целях 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.

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.».

Начальник управления  
архитектуры и градостроительства,  
главный архитектор

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the title.

А.В. Сапунов