



РЕШЕНИЕ

Совета муниципального образования Абинский район

от 30.08.2023

г. Абинск

№ 484-с

О внесении изменений в правила землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Абинского района Принято 30.08.2023 г.

В соответствии с пунктом 2 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», статьей 5 Федерального закона от 29 декабря 2022 г. № 612-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившим силу абзаца второго пункта 2 статьи 16 Федерального закона «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», статьей 38 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 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 Ольгинского сельского поселения Абинского района, утвержденные решением Совета Ольгинского сельского поселения Абинского района от 20 июня 2014 г. № 311-с «Об утверждении правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Абинского района», согласно приложению к настоящему решению.

2. Администрации муниципального образования Абинский район:

1) опубликовать настоящее решение в газете «Восход» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Абинский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) разместить изменения в правила землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Абинского района 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



подпись

А.Л. Бирюков

подпись

В.А. Иванов

Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Совета
муниципального образования
Абинский район
от 30.08.22 № 484-с

**ИЗМЕНЕНИЯ,
вносимые в правила землепользования и застройки
Ольгинского сельского поселения Абинского района, утвержденные
решением Совета Ольгинского сельского поселения Абинского района
от 20 июня 2014 г. № 311-с «Об утверждении правил землепользования и
застройки Ольгинского сельского поселения Абинского района»**

1. В части I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» правил землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения Абинского района (далее – Правила):

1) статью 2 «Основания введения, назначение и состав Правил» дополнить пунктом 6.3 следующего содержания:

«6.3. На карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.»;

2) статью 2 «Основания введения, назначение и состав Правил» дополнить пунктом 7.2 следующего содержания:

«7.2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.»;

3) статью 24 «Согласование архитектурно-градостроительного облика» изложить в следующей редакции:

**«Статья 24. Архитектурно-градостроительный облик
объекта капитального строительства**

1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью

2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации:

а) гидротехнических сооружений;

б) объектов и инженерных сооружений, предназначенных для производства и поставок товаров в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения;

в) подземных сооружений;

г) объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв и водных объектов;

д) объектов капитального строительства, предназначенных (используемых) для обработки, утилизации, обезвреживания и размещения отходов производства и потребления;

е) объектов капитального строительства, предназначенных для обезвреживания, размещения и утилизации медицинских отходов;

ж) объектов капитального строительства, предназначенных для хранения, переработки и утилизации биологических отходов;

з) объектов капитального строительства, связанных с обращением с радиоактивными отходами;

и) объектов капитального строительства, связанных с обращением веществ, разрушающих озоновый слой;

к) объектов использования атомной энергии;

л) опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

4. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства,

определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

5. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.»;

4) главу 5. «Подготовка документации по планировке территории» дополнить статьей 24.1 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства» следующего содержания:

«Статья 24.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства

1. Настоящий документ определяет требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, которые устанавливаются в градостроительном регламенте в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и правил благоустройства территорий.

3. В градостроительном регламенте, кроме предусмотренных частью 6.2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации требований к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства, могут быть установлены:

требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;
требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;
требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;
требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

4. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных решений объектов капитального строительства, определяющих их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка.

5. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления

характеристик элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик.

6. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления цветов и оттенков для отделки их фасадов с указанием палитры.

7. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления материалов для отделки фасадов и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства.

8. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.

9. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры.

Требования для всех видов разрешенного использования к архитектурным решениям объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж)	
Цветовое решение	Не регламентируется
Строительные материалы	В отделке фасадов зданий применяются натуральные отделочные материалы; запрещается закрытие архитектурных деталей при реконструкции
Объемно-пространственные характеристики объектов капитального строительства	Количество оконных проемов устанавливается в соответствии с инсоляционными требованиями; жилые дома на территории земельного участка располагаются с отступом от красных линий
Архитектурно-стилистические характеристики объектов капитального строительства	Запрещается установка решеток на окна частично, выше первого этажа, разного стиля (если не связано с производственной необходимостью), частичная окраска фасадов. Ремонт, обновление и изменение фасадов зданий, строений, сооружений осуществляются в строгом соответствии с паспортами наружной отделки фасадов, согласованными с администрацией муниципального образования Абинский

1	2
	район
Характер уличного силуэта	Однородный
Ориентация главных фасадов	Фронтальная
Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	Вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов здания; запрещается размещение рекламных и информационных конструкций
Элементы благоустройства	Решетчатые уличные ограждения, ворота, малые архитектурные формы
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)	
Цветовое решение	Не регламентируется
Строительные материалы	В отделке фасадов зданий применяются натуральные отделочные материалы; запрещается закрытие архитектурных деталей при реконструкции
Объемно-пространственные характеристики объектов капитального строительства	Не регламентируются
Архитектурно-стилистические характеристики объектов капитального строительства	Запрещается установка решеток на окна частично, выше первого этажа, разного стиля (если не связано с производственной необходимостью), частичная окраска фасадов. При расположении в одном здании нескольких организаций, имеющих отдельный вход, необходимо придерживаться одного стилевого и цветового решения входных групп (в отношении перил, ступеней, тротуарной плитки и др.). Ремонт, обновление и изменение фасадов зданий, строений, сооружений осуществляются в строгом соответствии с паспортами наружной отделки фасадов, согласованными с администрацией муниципального образования Абинский район
Характер уличного силуэта	Однородный с высотными акцентами
Ориентация главных фасадов	Фронтальный
Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	Вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов здания; размер и расположение рекламных и информационных конструкций не регламентируется
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы, композиционная высадка растений
Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (ОД-2)	
Цветовое решение	Не регламентируется
Строительные материалы	В отделке фасадов зданий применяются

1	2
	натуральные отделочные материалы; запрещается закрытие архитектурных деталей при реконструкции
Объемно-пространственные характеристики объектов капитального строительства	Не регламентируются
Архитектурно-стилистические характеристики объектов капитального строительства	<p>Запрещается установка решеток на окна частично, выше первого этажа, разного стиля (если не связано с производственной необходимостью), частичная окраска фасадов.</p> <p>При расположении в одном здании нескольких организаций, имеющих отдельный вход, необходимо придерживаться одного стилевого и цветового решения входных групп (в отношении перил, ступеней, тротуарной плитки и др.). Ремонт, обновление и изменение фасадов зданий, строений, сооружений осуществляются в строгом соответствии с паспортами наружной отделки фасадов, согласованными с администрацией муниципального образования Абинский район</p>
Характер уличного силуэта	Однородный с высотными акцентами
Ориентация главных фасадов	Фронтальный
Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	Вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов здания; размер и расположение рекламных и информационных конструкций не регламентируется
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы, композиционная высадка растений
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ	
Зона объектов здравоохранения (ТОД-1)	
Цветовое решение	Не регламентируется
Строительные материалы	В отделке фасадов зданий применяются натуральные отделочные материалы
Объемно-пространственные характеристики объектов капитального строительства	Для естественного освещения помещений планировочными решениями могут быть предусмотрены внутренние дворы, а для освещения вторым светом – атриумы; допускается свободная ориентация окон помещений по сторонам горизонта; основным помещением входной группы является вестибюль, который для обеспечения удобных транспортно-коммуникационных связей и обслуживающих функций может быть выполнен в виде атриума

1	2
Архитектурно-стилистические характеристики объектов капитального строительства	Фасад зданий без использования декоративных элементов
Характер уличного силуэта	Однородный
Ориентация главных фасадов	Фронтальная
Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	Вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов здания
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы, хаотичная высадка деревьев
Зона объектов образования и научных комплексов (ТОД-2)	
Цветовое решение	Не регламентируется
Строительные материалы	В отделке фасадов зданий применяются натуральные отделочные материалы; запрещается закрытие архитектурных деталей при реконструкции
Объемно-пространственные характеристики объектов капитального строительства	Для естественного освещения помещений планировочными решениями могут быть предусмотрены внутренние дворы, а для освещения вторым светом – атриумы; допускается свободная ориентация окон помещений по сторонам горизонта
Архитектурно-стилистические характеристики объектов капитального строительства	Фасад зданий без использования декоративных элементов
Характер уличного силуэта	Однородный
Ориентация главных фасадов	Фронтальный
Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	Вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов здания
Элементы благоустройства	Обустройство футбольных полей; малые архитектурные формы; хаотичная высадка деревьев и кустарников
Зона объектов религиозного назначения (ТОД-3)	
Цветовое решение	Не регламентируется
Строительные материалы	В отделке фасадов зданий применяются натуральные отделочные материалы; запрещается закрытие архитектурных деталей при реконструкции
Объемно-пространственные характеристики объектов капитального строительства	Для естественного освещения помещений планировочными решениями могут быть предусмотрены внутренние дворы, а для освещения вторым светом – атриумы; допускается свободная ориентация окон помещений по сторонам горизонта
Архитектурно-стилистические характеристики объектов капитального строительства	Фасад зданий без использования декоративных элементов
Характер уличного силуэта	Однородный
Ориентация главных фасадов	Фронтальный
Ограничения в части проведения работ по	Вывески не должны закрывать

1	2
размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	архитектурные и декоративные элементы фасадов здания
Элементы благоустройства	Обустройство футбольных полей; малые архитектурные формы; хаотичная высадка деревьев и кустарников
Цветовое решение	Не регламентируется
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
Зона предприятий, производств и объектов II–V классов опасности (II)	
Цветовое решение	Не регламентируется
Строительные материалы	Использование строительных материалов зависит от технических и функциональных особенностей назначения объекта капитального строительства
Объемно-пространственные характеристики объектов капитального строительства	Установка ленточных окон; установка ворот для въезда транспорта и размещения больших грузов; размещение пандусов
Архитектурно-стилистические характеристики объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства придерживаются стиля конструктивизм
Характер уличного силуэта	Однородный
Ориентация главных фасадов	Не регламентируется
Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	Рекламные и информационные стенды запрещено размещать на фасадах объектов капитального строительства
Элементы благоустройства	При устройстве санитарно-защитных посадок между отдельными производственными объектами следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся породы деревьев и кустарников, установка ограждений по периметру земельного участка
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
Зона инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)	
Цветовое решение	Не регламентируется
Строительные материалы	Использование строительных материалов зависит от технических и функциональных особенностей назначения объекта капитального строительства
Объемно-пространственные характеристики объектов капитального строительства	Устанавливаются соответствующими им нормативными документами в зависимости от функциональной принадлежности объекта
Архитектурно-стилистические характеристики объектов капитального строительства	Фасад зданий без использования декоративных элементов, сдержанный дизайн, деликатно встраивающий объекты в городской контекст
Характер уличного силуэта	Однородный
Ориентация главных фасадов	Не регламентируется
Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов,	Запрещено размещение рекламных стендов

1	2
рекламных щитов, вывесок	
Элементы благоустройства	Не регламентируются

.».

2. Статью 38 «Карта(ы) градостроительного зонирования Ольгинского сельского поселения Абинского района» части II «Карта(ы) градостроительного зонирования» Правил изложить в следующей редакции:

«Статья 38. Карта(ы) градостроительного зонирования Ольгинского сельского поселения Абинского района

Карта градостроительного зонирования Ольгинского сельского поселения разработана в установленных границах Ольгинского сельского поселения Абинского района в системе координат МСК-23.

В состав данной статьи входит карта градостроительного зонирования Ольгинского сельского поселения М 1:25000.

3. В части «Ж. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж)» статьи 41 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах жилых зон» части III «Градостроительные регламенты» Правил слова «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 39, 40, 41, 51 настоящих Правил» в соответствующих падежах заменить словами «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 24, 24.1, 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах.

4. В статье 42 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах общественно-деловых зон» части III «Градостроительные регламенты» Правил:

1) в части «ОД-1. Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения» слова «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 36, 37, 38, 39, 42 настоящих Правил» в соответствующих падежах заменить словами «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 24, 24.1, 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах;

2) в части «ОД-2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения» слова «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 36, 37, 38, 39, 42 настоящих Правил» в соответствующих падежах заменить словами «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 24, 24.1, 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах;

3) в части «ТОД-1. Зона объектов здравоохранения» слова «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах заменить словами «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 24, 24.1, 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах;

4) в части «ТОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов» слова «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах заменить словами «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 24, 24.1, 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах;

5) в части «ТОД-3. Зона объектов религиозного назначения» слова «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах заменить словами «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 24, 24.1, 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах.

5. В части «Зона предприятий, производств и объектов II-V классов опасности (П)» статьи 43 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах производственных зон» части III «Градостроительные регламенты» Правил слова «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 38, 39, 40, 43, 51 настоящих Правил» в соответствующих падежах заменить словами «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 24, 24.1, 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах.

6. В части «ИТ. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры» статьи 44 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон инженерной и транспортной инфраструктуры» части III «Градостроительные регламенты» Правил слова «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 37, 38, 40, 44, 51 настоящих Правил» в соответствующих падежах заменить словами «Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 24, 24.1, 36, 37, 38, 39, 40 настоящих Правил» в соответствующих падежах.

Начальник управления
архитектуры и градостроительства,
главный архитектор



А.В. Сапрунов