

Приложение  
к постановлению администрации  
муниципального образования  
Абинский район  
от 08.12.2023 № 1588

**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»:

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

1	2	3
	размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	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 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.».

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»:

<b>Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
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

1	2	3
		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»:

<b>Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
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 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

А.В. Сапрунов