



## **Р Е Ш Е Н И Е**

### **Совета муниципального образования Абинский район**

от 29.10.2025

№ 18-С

г. Абинск

#### **О внесении изменений в правила землепользования и застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района** Принято 29.10. 2025 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 муниципальный район Краснодарского края, постановлением администрации муниципального образования Абинский район от 17 июня 2025 г. № 666 «Об образовании комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края», учитывая протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений от 14 июля 2025 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 – 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

Исполняющий обязанности  
главы муниципального образования  
Абинский район



А.Л. Бирюков

В.П. Борец

Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ  
решением Совета  
муниципального образования  
Абинский район  
от 29.10.2025 № 18-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 I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» правил землепользования и застройки территории Холмского сельского поселения Абинского района (далее – Правила):

1) по тексту слова «устав муниципального образования Абинский район» в соответствующих падежах заменить словами «устав муниципального образования Абинский муниципальный район Краснодарского края» в соответствующих падежах;

2) по тексту слова «устав Холмского сельского поселения Абинского района» в соответствующих падежах заменить словами «устав Холмского сельского поселения Абинского муниципального района Краснодарского края» в соответствующих падежах;

3) по тексту слова «комиссия по землепользованию и застройке» в соответствующих падежах заменить словами «комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края» в соответствующих падежах.

4) часть 11 статьи 6 «Работа комиссии по землепользованию и застройке» главы 1 «Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления» изложить в следующей редакции:

«11. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости.».

2. В статье 15 «Общие положения о внесении изменений в Правила» главы 5 «Внесение изменений в правила землепользования и застройки» раздела I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» Правил:

1) пункт 1.1 части 2 признать утратившим силу;

2) пункт 6 части 2 изложить в следующей редакции:

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

3) пункты 6, 7 части 3 изложить в следующей редакции:

«6) 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;

7) высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, 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) часть 3.4 изложить в следующей редакции:

«3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях комплексного развития территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.»;

5) часть 5.1 признать утратившей силу.

3. В главе 6 «Регулирование иных вопросов землепользования и застройки» раздела I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» Правил:

1) часть 6 статьи 16 «Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«6. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным в границах зон с особыми условиями использования территорий.»;

2) часть 1 статьи 17 «Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции, об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома» изложить в следующей редакции:

«1. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного

обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.»;

3) в абзаце 4 части 1 статьи 18 «Основные требования к застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории муниципального образования» слова «Согласно статьи 40» заменить словами «Согласно статье 41»;

4) часть 5 статьи 22 «Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«5. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается постановлением правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства.».

4. Внести в карту градостроительного зонирования раздела II «Карта градостроительного зонирования» Правил следующие изменения:

1) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904239:44, расположенный по адресу: станица Холмская, улица Тургенева, 48, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

2) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904252:25, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станица Холмская, переулок Тургенева, 3, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

3) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904166:4, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станица Холмская, улица Бакунина, 3, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

4) земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, хутор Первомайский, улица Труда, д. 10Б, кв. 2, отнести к территориальной зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами Ж2.

5) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904228:36, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станица Холмская, улица Луговая, 64а, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

6) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904027:37, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станица Холмская, улица Курьерская, 33, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

7) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904092:22, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станция Холмская, улица Новосельская, 5а, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

8) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904073:9, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станция Холмская, улица Казачья, 76, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

9) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904145:1664, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станция Холмская, улица Западная, 197А, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

10) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904030:68, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станция Холмская, переулок Заводской, 17, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

11) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904030:10, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станция Холмская, переулок Заводской, 6, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

12) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904138:16, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станция Холмская, улица Шевченко, 6, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

13) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904020:58, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станция Холмская, улица Чичерина, 1, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

14) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904020:1001, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станция Холмская, улица Российская, 34, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

15) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904203:63, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станция Холмская, улица Фрунзе, 63, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

5. В главе 7 «Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельных (минимальных (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства» раздела III «Градостроительные регламенты» Правил:

1) по тексту слова «Во всех территориальных зонах требуемое (согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования

должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение» заменить словами «Во всех территориальных зонах требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования принимать в соответствии с подразделом 3.2 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (с изменениями и дополнениями)»;

2) в строке 1 графы 6 «Минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений» таблицы 4 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1» статьи 30 «Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1» слова «Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа» заменить на слова «Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный)»;

3) в строках 1, 2, 21 графы 8 «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» таблицы 4 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1» статьи 30 «Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1» слова «Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых невозможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства» заменить словами «Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением:

1) существующих объектов, реконструкция которых не возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;

2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила.»;

4) в таблице 11 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства многофункциональной общественно-деловой зоны ОД2» статьи 32 «Градостроительные регламенты многофункциональной общественно-деловой зоны ОД2» после строки 11 добавить строки 11(1), 11(2) следующего содержания:

«

| 1         | 2                                          | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4                                                                                                                                            | 5                                                                                                                                                                         | 6                                                                                                                            | 7                                                                                                                                                                                  | 8                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 11<br>(1) | Оказа-<br>ние<br>услуг<br>связи<br>(3.2.3) | Размещение<br>зданий,<br>предназна-<br>ченных для<br>размещения<br>пунктов<br>оказания<br>услуг<br>почтовой,<br>телеграфной<br>междугород-<br>ней и<br>международ-<br>ной<br>телефонной<br>связи                                                                                                                                                                                        | Минима-<br>льный<br>размер<br>земельного<br>участка<br>50 кв. м.<br>Максима-<br>льный<br>размер<br>земельного<br>участка –<br>5000 кв. м     | Минима-<br>льные<br>отступы<br>от границ<br>земельно-<br>го<br>участка в<br>целях<br>определе-<br>ния места<br>допусти-<br>мого<br>размеще-<br>ния<br>объекта –<br>3 м    | Максима-<br>льное<br>количест-<br>во<br>надзем-<br>ных<br>этажей<br>зданий -<br>3 этажа<br>(включая<br>мансард-<br>ный этаж) | Максима-<br>льный<br>процент<br>застройки<br>в<br>границах<br>земельно-<br>го<br>участка –<br>50 %.<br>Процент<br>застройки<br>подзем-<br>ной части<br>не<br>регламен-<br>тируется | Мини-<br>мальный<br>процент<br>озелене-<br>ния<br>земель-<br>ного<br>участка -<br>15 % |
| 11<br>(2) | Рынки<br>(4.3)                             | Размещение<br>объектов<br>капитально-<br>го<br>строитель-<br>ства,<br>сооружений,<br>предназна-<br>ченных для<br>организации<br>постоянной<br>или<br>временной<br>торговли<br>(ярмарка,<br>рынок,<br>базар), с<br>учетом того,<br>что каждое<br>из торговых<br>мест не<br>располагает<br>торговой<br>площадью<br>более<br>200 кв. м;<br>размещение<br>гаражей и<br>(или)<br>стоянок для | Минима-<br>льный<br>размер<br>земельного<br>участка –<br>100 кв. м.<br>Максима-<br>льный<br>размер<br>земельного<br>участка –<br>10000 кв. м | Минима-<br>льные<br>отступы<br>от границ<br>земель-<br>ного<br>участка в<br>целях<br>опреде-<br>ления<br>места<br>допусти-<br>мого<br>размеще-<br>ния<br>объекта –<br>3 м | Максима-<br>льное<br>количест-<br>во<br>надзем-<br>ных<br>этажей<br>зданий -<br>3 этажа<br>(включая<br>мансард-<br>ный этаж) | Максима-<br>льный<br>процент<br>застройки<br>в<br>границах<br>земельно-<br>го<br>участка –<br>50 %.<br>Процент<br>застройки<br>подзем-<br>ной части<br>не<br>регламен-<br>тируется | Мини-<br>мальный<br>процент<br>озелене-<br>ния<br>земель-<br>ного<br>участка -<br>15 % |

| 1 | 2 | 3                                                       | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|
|   |   | автомобилей<br>сотрудников<br>и<br>посетителей<br>рынка |   |   |   |   |   |

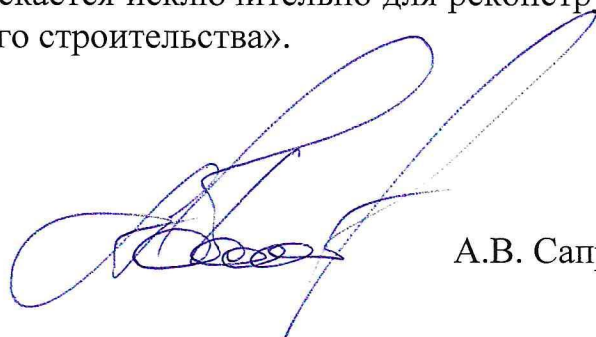
»

5) в строке 4 графы 8 «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» таблицы 27 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны сельскохозяйственных угодий в составе границ населенных пунктов для садов СХ1.1» статьи 48 «Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственных угодий в составе границ населенных пунктов для садов СХ1.1» слова «Не подлежат установлению» заменить словами:

«1) установление и последующее использование данного вида разрешенного использования допускается исключительно в границах населенного пункта;

2) использование предельных параметров, установленных для данного вида разрешенного использования, для земельных участков, расположенных вне границ населенного пункта допускается исключительно для реконструкции существующих объектов капитального строительства».

Начальник управления  
архитектуры и градостроительства,  
главный архитектор



А.В. Сапрунов