



РЕШЕНИЕ

Совета муниципального образования Абинский район

от 19.11.2025

г. Абинск

№ 34-с

О внесении изменений в правила землепользования и застройки Абинского городского поселения Абинского района

Принято 19.11 2025 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», статьями 27, 38, 65 устава муниципального образования Абинский муниципальный район Краснодарского края, решением Совета муниципального образования Абинский район от 22 июня 2020 г. № 749-с «О принятии органами местного самоуправления муниципального образования Абинский район полномочий органов местного самоуправления Абинского городского поселения Абинского района по решению вопросов местного значения в сфере градостроительной деятельности», 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 28 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 Абинского городского поселения Абинского района, утвержденные решением Совета Абинского городского поселения Абинского района от 25 октября 2012 г. № 353-с «Об утверждении правил землепользования и застройки Абинского городского поселения Абинского района» (далее – правила землепользования и застройки), согласно приложению к настоящему решению.

2. Администрации муниципального образования Абинский район:

1) опубликовать настоящее решение и изменения в правила землепользования и застройки и разместить 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 19.11.25 № 34-с

**ИЗМЕНЕНИЯ,
вносимые в правила землепользования и застройки
Абинского городского поселения Абинского района, утвержденные
решением Совета Абинского городского поселения Абинского района
от 25 октября 2012 г. № 353-с «Об утверждении правил землепользования
и застройки Абинского городского поселения Абинского района»**

1. В разделе I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» правил землепользования и застройки Абинского городского 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 Абинского городского поселения Абинского района» в соответствующих падежах заменить словами «устав Абинского городского 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.

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) уполномоченное федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

7) высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, оператор комплексного развития территории, лицо, 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 3 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 Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.».

4. Внести в карту градостроительного зонирования в разделе 2 «Карта градостроительного зонирования» Правил следующие изменения:

1) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0506008:1392, расположенный по адресу: город Абинск, улица Коммунистическая, земельный участок 178, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

2) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504044:19, расположенный по адресу: город Абинск, улица Крупской, 35, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

3) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504044:28, расположенный по адресу: город Абинск, улица Краснодарская, 30, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

4) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0604003:70, расположенный по адресу: станица Шапсугская, улица Северная, 13, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

5) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504035:1363, расположенный по адресу: город Абинск, улица Краснодарская, земельный участок, 85, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

6) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0506050:443, расположенный по адресу: город Абинск, улица Керченская, 46, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

7) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0506050:1276, расположенный по адресу: город Абинск, улица Курская, 26, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

8) земельный участок, прилегающий к земельному участку с кадастровым номером 23:01:0504038:137, расположенному по адресу: город Абинск, улица Сосновая, 37, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

9) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0506004:1535, расположенный по адресу: город Абинск, улица Тищенко, 31, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

- 10) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0501018:101, расположенный по адресу: город Абинск, улица Октябрьская, 48, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;
- 11) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0502023:23, расположенный по адресу: город Абинск, улица Мира, 159, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;
- 12) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0506009:16, расположенный по адресу: город Абинск, улица Ростовская, дом 137А, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;
- 13) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504085:1323, расположенный по адресу: город Абинск, улица Динская, 28, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;
- 14) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504085:1293, расположенный по адресу: город Абинск, проспект Восточный, 14, отнести к территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж2;
- 15) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504085:895, расположенный по адресу: город Абинск, улица Ставропольская, 23, отнести к территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами Ж3;
- 16) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504085:1273, расположенный по адресу: город Абинск, улица Ставропольская, 17, отнести к территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами Ж3;
- 17) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504060:1081, расположенный по адресу: город Абинск, улица Мира, 2/8, отнести к территориальной общественно-деловой зоне ОД1;
- 18) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504060:17, расположенный по адресу: город Абинск, улица Советов, 17-а, отнести к территориальной общественно-деловой зоне ОД1;
- 19) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504085:1271, расположенный по адресу: город Абинск, улица Ставропольская, 15, отнести к территориальной многофункциональной общественно-деловой зоне ОД2;
- 20) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504085:1272, расположенный по адресу: город Абинск, улица Ставропольская, 11, отнести к территориальной многофункциональной общественно-деловой зоне ОД2;
- 21) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0506015:1073, расположенный по адресу: город Абинск, улица Тищенко, 120а, отнести к территориальной многофункциональной общественно-деловой зоне ОД2;
- 22) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0505018:1040, расположенный по адресу: город Абинск, улица Парижской Коммуны, 14-а, отнести к территориальной многофункциональной общественно-деловой зоне ОД2;
- 23) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0504085:1320, расположенный по адресу: город Абинск, улица Динская, 30, отнести к территориальной многофункциональной общественно-деловой зоне ОД2;
- 24) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0603000:353, расположенный на западной окраине города Абинска, отнести к территориальной зоне размещения объектов обращения с отходами ОС2;

25) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0603000:356, расположенный на западной окраине города Абинска, отнести к территориальной зоне размещения объектов обращения с отходами ОС2;

26) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0603000:357, расположенный на западной окраине города Абинска, отнести к территориальной зоне размещения объектов обращения с отходами ОС2;

27) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0502002:1659, расположенный по адресу: город Абинск, улица Мира, з/у 216Б, отнести к территориальной коммунально-складской зоне КС1;

28) земельный участок в кадастровом квартале 23:01:0602007, расположенный по адресу: поселок Пролетарий, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 (согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории);

29) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0604003:5, расположенный по адресу: станица Шапсугская, улица Лесная, 14, 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 (в редакции приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 11 июля 2025 г. № 87)»;

2) в строке 1 графы 6 «Предельное 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 25 «Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1» слова «Максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа» заменить словами «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 25 «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 строке 5 графы 4 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» таблицы 18 «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 транспортной инфраструктуры (Т1)» статьи 37 «Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры (Т1)» слова «10000 кв.м» заменить словами «15000 кв.м»;

5) в строке 4 графы 8 «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» таблицы 21 «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 ведения садоводства (СХ3)» статьи 40 «Градостроительные регламенты зоны ведения садоводства (СХ3)» 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
администрации, главный архитектор



А.В. Сапрунов