



Р Е Ш Е Н И Е

Совета муниципального образования Абинский район

от 29.10.2025

г. Абинск

№ 22-С

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
Варнавинского сельского поселения Абинского района
Краснодарского края
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 18 августа 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 Варнавинского сельского поселения Абинского района, утвержденные решением Совета Варнавинского сельского поселения Абинского района от 22 декабря 2014 г. № 24-с «Об утверждении Правил землепользования и застройки Варнавинского сельского поселения Абинского района Краснодарского края» (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 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.

2

Председатель Совета муниципального образования Абинский район

А.Л. Бирюков

Исполняющий обязанности
главы муниципального образования
Абинский район

В.П. Вороб



Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Совета
муниципального образования
Абинский район
от 29.10.2025 № 22-С

ИЗМЕНЕНИЯ,

вносимые в Правила землепользования и застройки

Варнавинского сельского поселения Абинского района, утвержденные
решением Совета Варнавинского сельского поселения Абинского района
от 22 декабря 2014 г. № 24-с «Об утверждении Правил землепользования и
застройки Варнавинского сельского поселения Абинского района»

1. В разделе I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» Правил землепользования и застройки Варнавинского 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 Варнавинского сельского поселения Абинского района» в соответствующих падежах заменить словами «устав Варнавинского сельского поселения Абинского муниципального района Краснодарского края» в соответствующих падежах;

3) по тексту слова «комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края» 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:

«1. 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) в части 3.5 слова «публичных слушаний» заменить словами «общественных обсуждений»;

6) 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 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:

«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. 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 «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 (Ж-1)» статьи 25 «Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» после слов «3 этажа» дополнить словами «(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 (Ж-1)» статьи 25 «Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» слова «Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением существующих объектов, реконструкции которых невозможно 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, реконструкции 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) таблицу 7 «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 специализированной общественной застройки (ОДЗ)» статьи 27 «Градостроительные регламенты зоны специализированной общественной застройки (ОДЗ)» дополнить строками 23 (1), 23 (2), 23 (3) в следующей редакции:

1	2	3	4	5	6	7	8
23 (1)	Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 – 3.7.2	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 15000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли – 30 м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %
23 (2)	Осуществление религиозных обрядов - (3.7.1)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли – 30 м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %
23 (3)	Религиозное управление и образование (3.7.2)	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м. Максимальный размер земельного участка –	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места	Максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли – 30 м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %. Процент	Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %

1	2	3	4	5	6	7	8
		связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	5000 кв. м	допустимого размещения объекта – 3 м		застройки подземной части не регламентируется	

4) таблицу 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 зоны инженерной инфраструктуры (И1)» статьи 31 «Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры (И1)» дополнить строкой 5 (1) в следующей редакции:

»;

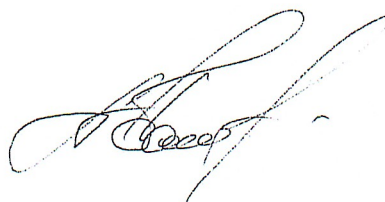
«

1	2	3	4	5	6	7	8
5 (1)	Склад (6.9)	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Минимальные размеры земельного участка - 2000 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 1000000 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 30 м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. Процент застройки подземной части не регламентируется	Не подлежат установлению

7

».

Начальник управления
архитектуры и градостроительства,
главный архитектор



А.В. Сапрунов

