

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

Краснооктябрьская ул., д. 12,
г. Майкоп, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ
И КОМИТЕТ**

Краснооктябрьскэм ур., 12,
къ. Мыекъуапэ, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru

П Р И К А З № 2-ПЗЗУ

«21» февраля 2025 года

г. Майкоп

**О внесении изменения в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Красногвардейское сельское поселение
Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея»**

В соответствии со статей 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 2 Закона Республики Адыгея от 4 августа 2021 г. № 490 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея», подпунктом 32 пункта 1 раздела III Положения о Комитете Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Адыгея от 4 июня 2007г. № 94, на основании Приказа Комитета республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 27.12.2023г. № 37-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Красногвардейское сельское поселение» Красногвардейского района Республики Адыгея», приказываю:

1. Внести следующие изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «Красногвардейское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея», утвержденные решением Совета народных депутатов муниципального образования «Красногвардейский район» от 28.08.2020 г. № 144 (далее – Правила):

1) в части II:

а) изложить в новой редакции карту градостроительного зонирования (приложение № 1 к настоящему приказу);

б) дополнить картой градостроительного зонирования с границами зон с особыми условиями использования территорий (приложение № 2 к настоящему приказу);

в) пункт 6 изложить в следующей редакции:

«Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) установлена Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 29 января 2021 г. N 50-П.

Территория Красногвардейского сельского поселения Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея частично расположена в 3 и 5 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), в которых установлены следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

Третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности распространяются на новые объекты/сооружения и реконструируемые существующие объекты/сооружения, высота которых не должна превышать установленные ограничения в границах поверхностей ограничения препятствий, установленных для аэродрома.

Устанавливаемые в 3-й подзоне ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности не распространяются на существующие объекты капитального строительства, проектирование, строительство, реконструкция которых были согласованы собственником аэродрома и(или) уполномоченным органом государственной власти, осуществляющим полномочия собственника аэродрома, а также земельные участки и(или) расположенные на них объекты недвижимости, права на которые возникли у граждан и юридических лиц до вступления в силу Федерального закона от 1 июля 2017 года №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

В случае если объект/сооружение расположен в границах нескольких подзон с высотными ограничениями, то применению подлежат более строгие значения.

Четвертая подзона это подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов

средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Обоснование ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в четвертой подзоне:

- ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности распространяются на объекты, которые могут создавать помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

- запрещается проектирование, строительство новых объектов, реконструкция существующих объектов, в случае превышения допустимых максимальных абсолютных отметок верха объекта, указанных на сводном плане ограничения высотных препятствий 4-ой подзоны приаэродромной территории;

- размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

Пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Обоснование ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в пятой подзоне:

- в границах пятой подзоны запрещается размещать проектировать, строить, реконструировать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», а именно опасные производственные объекты I, II, III, IV класса – предприятия и их цеха, участки, площадки, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов:

- 1) на которых получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества следующих видов:

- воспламеняющиеся вещества;
- окисляющие вещества;
- горючие вещества;

- взрывчатые вещества;
- токсичные вещества;
- высокотоксичные вещества;
- вещества, представляющие опасность для окружающей среды;

2) используется оборудование, работающее под избыточным давлением более 0,07 мегапаскаля:

- пара, газа (в газообразном, сжиженном состоянии);
- воды при температуре нагрева более 115 градусов Цельсия;
- иных жидкостей при температуре, превышающей температуру их кипения при избыточном давлении 0,07 мегапаскаля;

3) используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы (за исключением лифтов, подъемных платформ для инвалидов), эскалаторы в метрополитенах, канатные дороги, фуникулеры;

4) получают, транспортируются, используются расплавы черных и цветных металлов, сплавы на основе этих расплавов с применением оборудования, рассчитанного на максимальное количество расплава 500 килограммов и более;

5) ведутся горные работы (за исключением добычи общераспространенных полезных ископаемых и разработки россыпных месторождений полезных ископаемых, осуществляемых открытым способом без применения взрывных работ), работы по обогащению полезных ископаемых;

6) осуществляется хранение или переработка растительного сырья, в процессе которых образуются взрывоопасные пылевоздушные смеси, способные самовозгораться, возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления, а также осуществляется хранение зерна, продуктов его переработки и комбикормового сырья, склонных к самосогреванию и самовозгоранию.

Запрещается проектирование и строительство новых и реконструкция существующих опасных производственных объектов, максимальный радиус зон поражения от которых, в случаях происшествий техногенного характера, может оказать влияние на безопасность полетов воздушных судов.

Зоны поражения от опасных производственных объектов в случаях происшествий техногенного характера не должны пересекать поверхности ограничения препятствий, устанавливаемые для аэродрома (подзона №3);

Ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения безопасности полетов (наличии декларации промышленной безопасности).

Шестая подзона это подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Обоснование ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в шестой подзоне:

Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и скоплению птиц, в том числе:

- звероводческие фермы, скотобойни;
- подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды);
- места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов;
- новые водоемы, реки, болота;
- мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора.

Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц, в том числе:

- вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время;
- допущение произрастание высокой береговой и прибрежной растительности;
- выпас скота.

При наличии в границах 6-ой подзоны приаэродромной территории запрещенных к размещению объектов и осуществление запрещённой деятельности, собственникам таких объектов необходимо проводить мероприятия по орнитологическому обеспечению полетов, которые направлены на устранение условий, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Градостроительная деятельность на территории Красногвардейского сельского поселения в части, на которую распространяются вышеуказанные подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) осуществляется в строгом соответствии с ограничениями использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, установленными Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 29 января 2021 г. № 50-П.

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.»;

2) в части III статьи 26 Правил:

а) в территориальной зоне Ж - 1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» пункт 6 раздела «Иные показатели застройки для индивидуальных и блокированных жилых домов» дополнить словами «Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается

при наличии проекта вертикальной планировки земельного участка, выполненного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющих выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к такому виду работ.»;

б) территориальную зону Ж - 2. «Зона малоэтажной жилой застройки» дополнить текстом следующего содержания:

«Иные требования:

Размещение и архитектурный облик культовых объектов, мемориальных комплексов, объектов монументального искусства, многоквартирных домов, объектов производственного и гражданского назначения (проектирование и строительство которых финансируются из республиканского бюджета Республики Адыгея), а также объектов, оказывающих влияние на градостроительную ситуацию в муниципальном образовании «Красногвардейское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.»;

3) в части III статьи 27 Правил территориальные зоны ОД-2. «Зона общественного центра местного значения», ОД-3. «Зона размещения объектов образования», ОД-4. «Зона размещения объектов здравоохранения», ОД-5. «Зона размещения объектов религиозного назначения», ОД-6. «Зона объектов придорожного сервиса» дополнить текстом следующего содержания:

«Иные требования:

Размещение и архитектурный облик культовых объектов, мемориальных комплексов, объектов монументального искусства, многоквартирных домов, объектов производственного и гражданского назначения (проектирование и строительство которых финансируются из республиканского бюджета Республики Адыгея), а также объектов, оказывающих влияние на градостроительную ситуацию в муниципальном образовании «Красногвардейское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.»;

4) в части III статьи 28 Правил в территориальной зоне П -4. «Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.» в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Обслуживание автотранспорта (4.9)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 200/5000 кв.

м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 200/15000 кв. м.»;

5) в части III статьи 30 Правил в территориальной зоне СХ -1. «Зона сельскохозяйственных угодий» в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строки следующего содержания:

« Питомники (1.17)	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
Пчеловодство (1.12)	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/180000 кв. м; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения сооружений, за пределами которых запрещено размещение сооружений: - минимальные отступы от границы земельного участка: - до жилых зданий - 5 м; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
Рыбоводство (1.13)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	- максимальное количество этажей зданий - 1этаж максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть

		застроена, ко всей площади земельного участка: -60% Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35
--	--	--

»;

б) в части III статьи 30 Правил в территориальной зоне СХ-2. «Зона объектов сельскохозяйственного назначения»:

а) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Сельскохозяйственное использование (1.0)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/1000000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/1000000 кв. м.»;

б) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Скотоводство (1.8)», «Звероводство (1.9)», «Птицеводство (1.10)», «Свиноводство (1.11)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/50000 кв. м.»;

в) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Пчеловодство (1.12)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/20000 кв. м.»;

г) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Рыбоводство (1.13)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/180000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/180000 кв. м.»;

д) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)» и «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/50000 кв. м.»;

е) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)» и «Питомники (1.17)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/50000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/50000 кв. м.»;

ж) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)» и «Питомники (1.17)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/50000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/50000 кв. м.»;

з) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/50000 кв. м.»;

и) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Склады (6.9)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв.

м/10000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/20000 кв. м.»;

к) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» исключить строку следующего содержания:

«

Ведение огородничества (13.1)	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
-------------------------------------	--	--

»;

л) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Сенокосение (1.19)» и «Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)» слова «Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/20000 кв. м.»;

м) в таблице в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 100/5000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/20000 кв. м.»;

7) в части III статьи 31 Правил:

а) территориальную зону Р-1. «Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования» дополнить текстом следующего содержания:

«Иные требования:

Размещение и архитектурный облик культовых объектов, мемориальных комплексов, объектов монументального искусства, многоквартирных домов, объектов производственного и гражданского назначения (проектирование и строительство которых финансируются из республиканского бюджета Республики Адыгея), а также объектов, оказывающих влияние на градостроительную ситуацию в муниципальном образовании «Красногвардейское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.»;

б) территориальную зону Р-2. «Зона размещения объектов физкультуры и спорта» дополнить текстом следующего содержания:

«Иные требования:

Размещение и архитектурный облик культовых объектов, мемориальных комплексов, объектов монументального искусства, многоквартирных домов, объектов производственного и гражданского назначения (проектирование и строительство которых финансируются из республиканского бюджета Республики Адыгея), а также объектов, оказывающих влияние на градостроительную ситуацию в муниципальном образовании «Красногвардейское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.»;

в) территориальную зону Р-3. «Зона набережных» дополнить текстом следующего содержания:

«Иные требования:

Размещение и архитектурный облик культовых объектов, мемориальных комплексов, объектов монументального искусства, многоквартирных домов, объектов производственного и гражданского назначения (проектирование и строительство которых финансируются из республиканского бюджета Республики Адыгея), а также объектов, оказывающих влияние на градостроительную ситуацию в муниципальном образовании «Красногвардейское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.»;

г) дополнить текстом следующего содержания:

«Р-4. Зона размещения объектов отдыха и туризма.

Зона предназначена для размещения объектов отдыха и туризма,

сохранения экологически чистой окружающей среды и использования существующего природного ландшафта в рекреационных целях.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (номер по классификатору)	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/40000 кв. м; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - до жилых зданий - 3 м; - по фасаду - 3 м; - до хозяйственных построек - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: - максимальное количество этажей зданий - 3 этажа максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей

		площади земельного участка: - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35
Туристическое обслуживание (5.2.1)	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 2000 кв. м /40000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами [12.0.1] и [12.0.2]	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения	минимальная/максимальная площадь земельных участков -

(3.1)	физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи).	1 кв. м/10000 кв. м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
Благоустройство территории (12.0.2)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти

		субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами;
[5.0] - Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/100000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 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 - 75%.

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Развлечения (4.8)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 90%;

[6.8] - Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
---------------	--	--

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования; Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе: - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования; максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно); минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая

также иных вспомогательных видов использования; - проезды общего пользования; - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования; - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак; - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики; - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.	мансардный этаж); требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;
--	---

4. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от общественных зданий - 5 м/3 м;
- 2) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м;
- 3) для объектов капитального строительства вида [3.1] - Коммунальное обслуживание - 0 м/0 м.

4.2. Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

4.3. Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

4.4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4.5. Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

4.6. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Ограждения должны быть

полностью проветриваемыми и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

Иные требования:

Размещение и архитектурный облик культовых объектов, мемориальных комплексов, объектов монументального искусства, многоквартирных домов, объектов производственного и гражданского назначения (проектирование и строительство которых финансируются из республиканского бюджета Республики Адыгея), а также объектов, оказывающих влияние на градостроительную ситуацию в муниципальном образовании «Красногвардейское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.»

2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея (<http://adygheya.ru>).

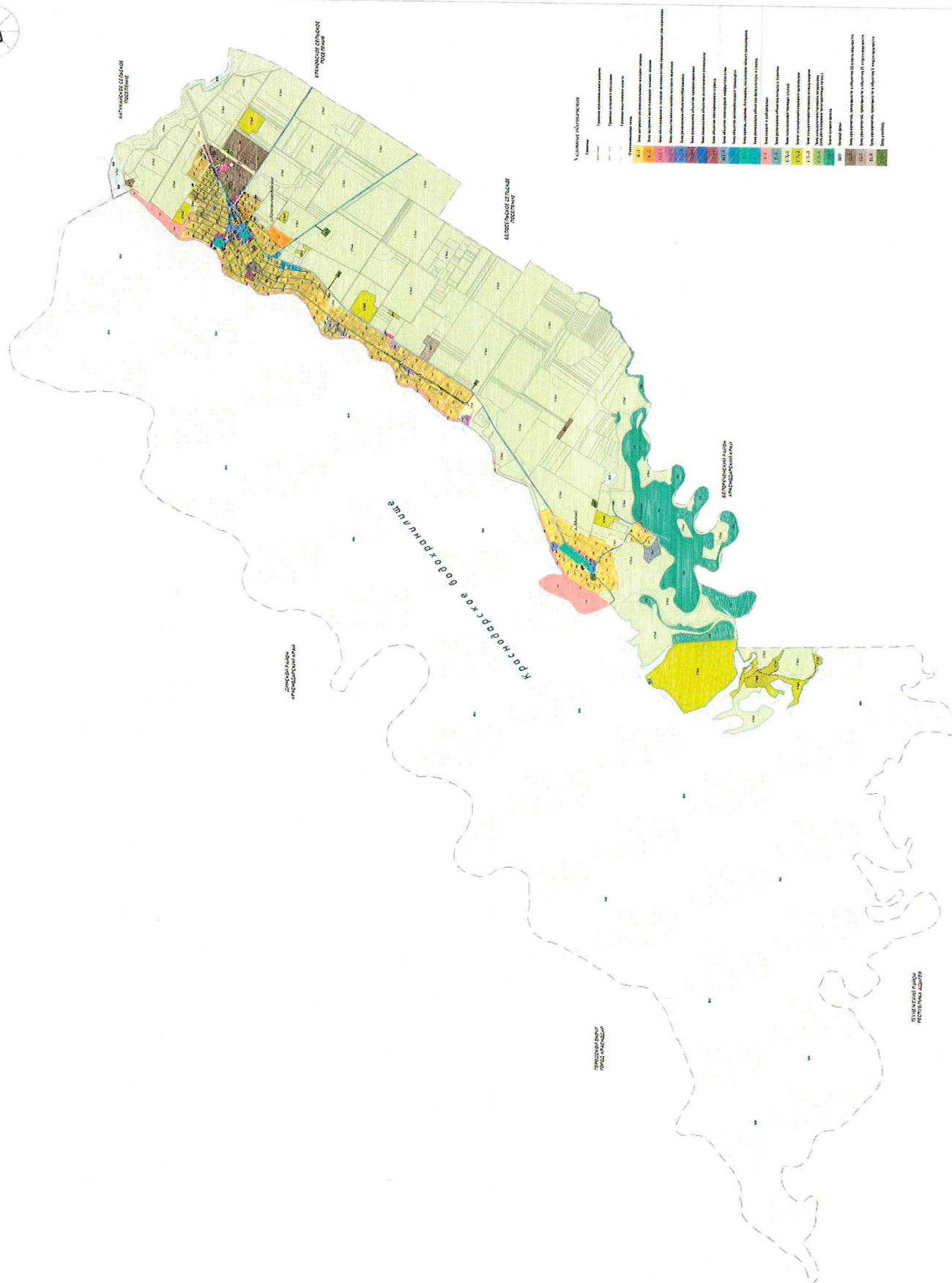
3. Направить настоящий приказ Главе муниципального образования «Красногвардейский район» для официального опубликования в порядке, установленном для опубликования правовых актов, иной официальной информации и размещения на официальном сайте в сети Интернет.

4. Разместить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Красногвардейское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея» в государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты подписания настоящего приказа.

5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Комитета

А.Н. Зезарахов



Приложение № 2 к Приказу Комитета РА по архитектуре и градостроительству № 2-ПЗУ от 21.02.2025

M 1:25000

