

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

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



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ
И КОМИТЕТ**

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

П Р И К А З № 21-ПЗЗУ

«16» декабря 2024 года

г. Майкоп

**О внесении изменения в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Большесидоровское 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 27.09.2024г. № 12-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Большесидоровское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея», приказываю:

1. Внести следующие изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «Большесидоровское 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 Правил:

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 исключить;

2) в части III статьи 26 Правил в территориальной зоне Ж - 1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»:

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 «Индивидуальное жилищное строительство (2.1)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 500/8000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 500/5000 кв.м.»;

б) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования «Ведение огородничества (13.1)» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» дополнить текстом следующего содержания: «за исключением формирования земельных участков в целях предоставления лицам, имеющим статус «ветеран боевых действий»»;

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 «Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2)» слова «- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 500/15000 кв.м.» заменить словами «- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 500/5000 кв.м.»;

г) 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.»;

3) в части III статьи 26 Правил 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 «Большесидоровское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.»;

4) в части III статьи 27 Правил территориальные зоны ОД-1. «Зона обслуживания и деловой активности при промышленном объекте или производстве», 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 «Большесидоровское сельское поселение Красногвардейского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.»;

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: - максимальное количество этажей зданий - 1этаж
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)	- 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 «Овощеводство (1.3)», «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)», «Садоводство

(1.5)», «Выращивание льна и конопли (1.6)» слова «Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/500000 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» 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.»;

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 «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.»;

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» 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.»;

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 «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.»;

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» исключить строку следующего содержания:

«

Склады (6.9)	Элеваторы и продовольственные склады;	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 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 - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
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	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%

	сельскохозяйственных культур	
--	------------------------------	--

»;

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» 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.»;

л) 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 территориальные зоны Р-1. «Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования», Р-2. «Зона объектов физкультуры и спорта», 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 «Большесидоровское 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 «Большесидоровское 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.

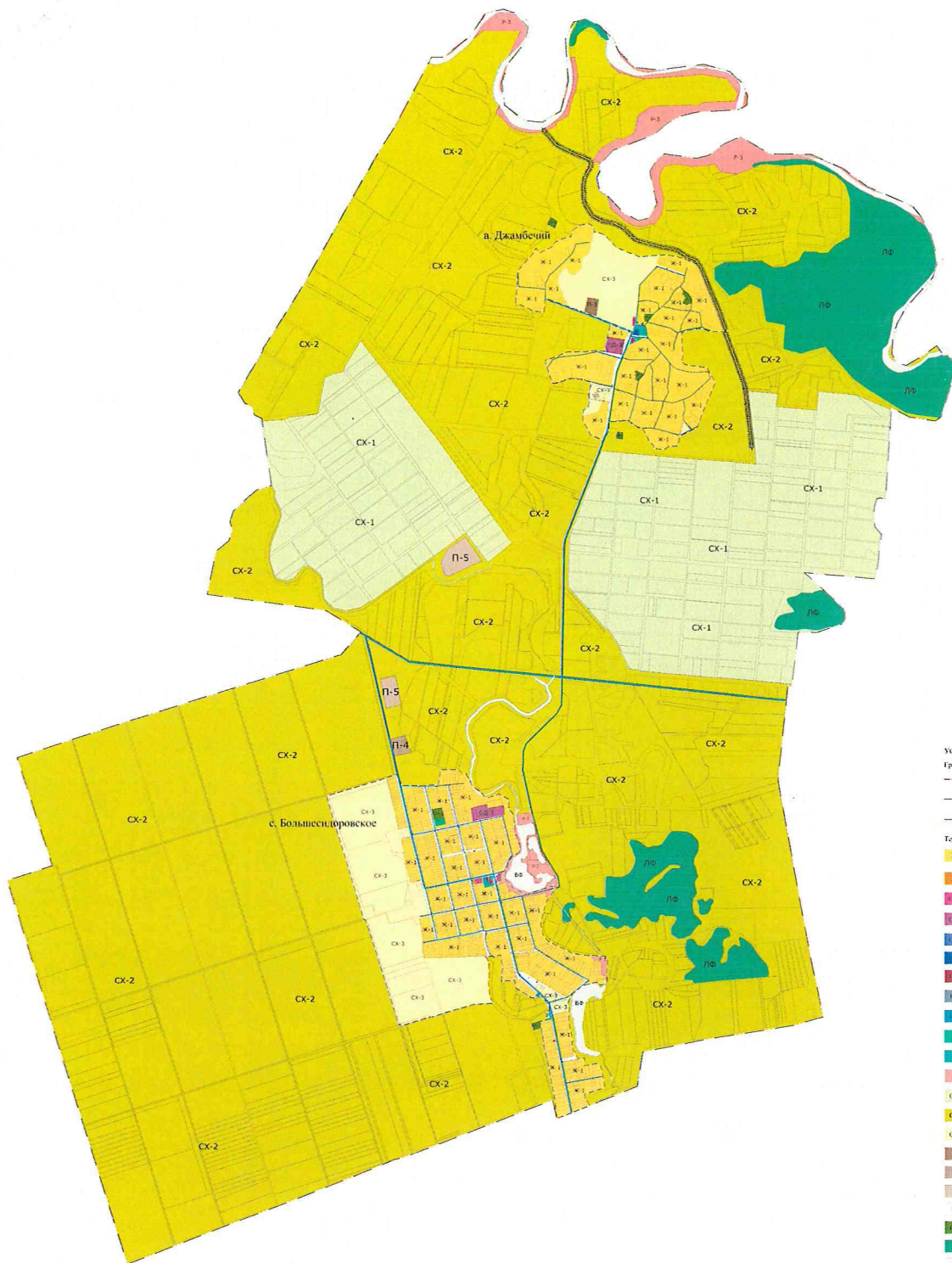
5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Комитета



А.Н. Зезарахов

С



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

- Граница муниципального района
- Граница муниципального образования (район)
- Граница высшего порядка

Территориальные зоны

- Ж-1 Зона застройки индивидуальной жилой застройки
- Ж-2 Зона застройки малоэтажной жилой застройки
- Ж-3 Зона объектов и центра местного значения
- Ж-4 Зона размещения объектов образования
- Ж-5 Зона размещения объектов здравоохранения
- Ж-6 Зона размещения объектов рекреационного назначения
- Ж-7 Зона объектов производственного назначения
- Ж-8 Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Ж-9 Зона транспортной инфраструктуры
- Ж-10 Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общегородского назначения
- Ж-11 Зона размещения объектов физкультуры и спорта
- Ж-12 Зона объектов
- Ж-13 Зона сельскохозяйственного назначения
- Ж-14 Зона объектов сельскохозяйственного назначения
- Ж-15 Зона предпринимательства и объектов III класса
- Ж-16 Зона предпринимательства и объектов IV класса
- Ж-17 Зона предпринимательства и объектов V класса
- Ж-18 Зона предпринимательства и объектов VI класса
- Ж-19 Зона предпринимательства и объектов VII класса
- Ж-20 Зона предпринимательства и объектов VIII класса
- Ж-21 Зона предпринимательства и объектов IX класса
- Ж-22 Зона предпринимательства и объектов X класса
- Ж-23 Зона предпринимательства и объектов XI класса
- Ж-24 Зона предпринимательства и объектов XII класса
- Ж-25 Зона предпринимательства и объектов XIII класса
- Ж-26 Зона предпринимательства и объектов XIV класса
- Ж-27 Зона предпринимательства и объектов XV класса
- Ж-28 Зона предпринимательства и объектов XVI класса
- Ж-29 Зона предпринимательства и объектов XVII класса
- Ж-30 Зона предпринимательства и объектов XVIII класса
- Ж-31 Зона предпринимательства и объектов XIX класса
- Ж-32 Зона предпринимательства и объектов XX класса
- Ж-33 Зона предпринимательства и объектов XXI класса
- Ж-34 Зона предпринимательства и объектов XXII класса
- Ж-35 Зона предпринимательства и объектов XXIII класса
- Ж-36 Зона предпринимательства и объектов XXIV класса
- Ж-37 Зона предпринимательства и объектов XXV класса
- Ж-38 Зона предпринимательства и объектов XXVI класса
- Ж-39 Зона предпринимательства и объектов XXVII класса
- Ж-40 Зона предпринимательства и объектов XXVIII класса
- Ж-41 Зона предпринимательства и объектов XXIX класса
- Ж-42 Зона предпринимательства и объектов XXX класса
- Ж-43 Зона предпринимательства и объектов XXXI класса
- Ж-44 Зона предпринимательства и объектов XXXII класса
- Ж-45 Зона предпринимательства и объектов XXXIII класса
- Ж-46 Зона предпринимательства и объектов XXXIV класса
- Ж-47 Зона предпринимательства и объектов XXXV класса
- Ж-48 Зона предпринимательства и объектов XXXVI класса
- Ж-49 Зона предпринимательства и объектов XXXVII класса
- Ж-50 Зона предпринимательства и объектов XXXVIII класса
- Ж-51 Зона предпринимательства и объектов XXXIX класса
- Ж-52 Зона предпринимательства и объектов XL класса
- Ж-53 Зона предпринимательства и объектов XLI класса
- Ж-54 Зона предпринимательства и объектов XLII класса
- Ж-55 Зона предпринимательства и объектов XLIII класса
- Ж-56 Зона предпринимательства и объектов XLIV класса
- Ж-57 Зона предпринимательства и объектов XLV класса
- Ж-58 Зона предпринимательства и объектов XLVI класса
- Ж-59 Зона предпринимательства и объектов XLVII класса
- Ж-60 Зона предпринимательства и объектов XLVIII класса
- Ж-61 Зона предпринимательства и объектов XLIX класса
- Ж-62 Зона предпринимательства и объектов L класса
- Ж-63 Зона предпринимательства и объектов LI класса
- Ж-64 Зона предпринимательства и объектов LII класса
- Ж-65 Зона предпринимательства и объектов LIII класса
- Ж-66 Зона предпринимательства и объектов LIV класса
- Ж-67 Зона предпринимательства и объектов LV класса
- Ж-68 Зона предпринимательства и объектов LVI класса
- Ж-69 Зона предпринимательства и объектов LVII класса
- Ж-70 Зона предпринимательства и объектов LVIII класса
- Ж-71 Зона предпринимательства и объектов LIX класса
- Ж-72 Зона предпринимательства и объектов LX класса
- Ж-73 Зона предпринимательства и объектов LXI класса
- Ж-74 Зона предпринимательства и объектов LXII класса
- Ж-75 Зона предпринимательства и объектов LXIII класса
- Ж-76 Зона предпринимательства и объектов LXIV класса
- Ж-77 Зона предпринимательства и объектов LXV класса
- Ж-78 Зона предпринимательства и объектов LXVI класса
- Ж-79 Зона предпринимательства и объектов LXVII класса
- Ж-80 Зона предпринимательства и объектов LXVIII класса
- Ж-81 Зона предпринимательства и объектов LXIX класса
- Ж-82 Зона предпринимательства и объектов LXX класса
- Ж-83 Зона предпринимательства и объектов LXXI класса
- Ж-84 Зона предпринимательства и объектов LXXII класса
- Ж-85 Зона предпринимательства и объектов LXXIII класса
- Ж-86 Зона предпринимательства и объектов LXXIV класса
- Ж-87 Зона предпринимательства и объектов LXXV класса
- Ж-88 Зона предпринимательства и объектов LXXVI класса
- Ж-89 Зона предпринимательства и объектов LXXVII класса
- Ж-90 Зона предпринимательства и объектов LXXVIII класса
- Ж-91 Зона предпринимательства и объектов LXXIX класса
- Ж-92 Зона предпринимательства и объектов LXXX класса
- Ж-93 Зона предпринимательства и объектов LXXXI класса
- Ж-94 Зона предпринимательства и объектов LXXXII класса
- Ж-95 Зона предпринимательства и объектов LXXXIII класса
- Ж-96 Зона предпринимательства и объектов LXXXIV класса
- Ж-97 Зона предпринимательства и объектов LXXXV класса
- Ж-98 Зона предпринимательства и объектов LXXXVI класса
- Ж-99 Зона предпринимательства и объектов LXXXVII класса
- Ж-100 Зона предпринимательства и объектов LXXXVIII класса

Генеральный план Большесидоровское сельское поселение
Карта градостроительного зонирования и границ зон с особыми условиями использования территории
М 1:25000

Приложение №2 к Приказу Комитета РА по архитектуре и градостроительству №21-ПЗУ от 16.12.2024г.

С

