

**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
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІ
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 № 13-ПЗЗУ

«17» февраля 2023 года

г. Майкоп

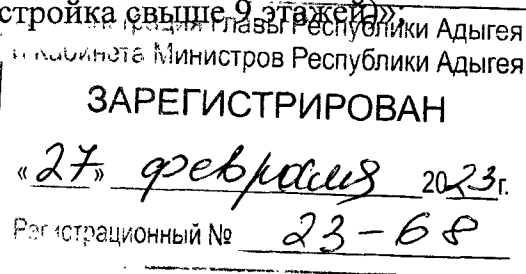
**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Старобжегокайское сельское
поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея,
утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального
образования «Тахтамукайский район» от 24.03.2016 г. № 83**

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, приказываю:

1. Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Старобжегокайское сельское поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея, утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Тахтамукайский район» от 24.03.2016 г. № 83, следующие изменения:

1) заменить на карте градостроительного зонирования (приложение № 1 к настоящему приказу), карте градостроительного зонирования с охранными зонами (приложение № 2 к настоящему приказу) и карте градостроительного зонирования с зонами затопления и подтопления (приложение № 3 к настоящему приказу):

а) в границах земельного участка с кадастровым номером 01:05:2900013:21230 территориальную зону Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» на территориальную зону Ж-4. «Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка свыше 9 этажей)»;



б) в границах земельных участков с кадастровыми номерами
01:05:2900013:2944, 01:05:2900013:2765, 01:05:2900013:2902,
01:05:2900013:3107, 01:05:2900013:3111, 01:05:2900013:3110,
01:05:2900013:3109, 01:05:2900013:3108, 01:05:2900013:3112,
01:05:2900013:3106, 01:05:2900013:3105, 01:05:2900013:3104,
01:05:2900013:3103, 01:05:2900013:1518, 01:05:2900013:3102,
01:05:2900013:3364, 01:05:2900013:3366, 01:05:2900013:3365,
01:05:2900013:3367, 01:05:2900013:3363, 01:05:2900013:3362
территориальную зону Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» на территориальную зону Р-3. «Зона размещения пляжей и набережных»;

в) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 01:05:2900013:10613 и 01:05:2900013:312 территориальную зону СХ-2. «Зона объектов сельскохозяйственного назначения» на территориальную зону СХ-1. «Зона сельскохозяйственных угодий»;

2) на карте градостроительного зонирования (приложение № 1 к настоящему приказу), карте градостроительного зонирования с охранными зонами (приложение № 2 к настоящему приказу) и карте градостроительного зонирования с зонами затопления и подтопления (приложение № 3 к настоящему приказу) отнести земельный участок с кадастровым номером 01:05:2900013:23725 к одной территориальной зоне Ж-3. «Зона среднеэтажной жилой застройки (от 5 до 8 этажей)»;

3) в статье 26 части III Правил землепользования и застройки муниципального образования «Старобжегокайское сельское поселение»:

а) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Блокированная жилая застройка(2.3)» дополнить словами: «расстояние до красной линии (фасадов) улиц/проездов: - 5 м/3 м»;

б) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в зоне Ж-2. «Зона малоэтажной жилой застройки (до 4 этажей)» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Блокированная жилая застройка(2.3)» дополнить словами: «расстояние до красной линии. (фасадов) улиц/проездов: - 5 м/3 м»;

в) дополнить текстом следующего содержания:

«ЗКР. ЗОНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

Зона предназначена для формирования территорий различного функционального назначения, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденному генеральному плану и утвержденной

градостроительной документации. По мере принятия решений о застройке данных территорий, органами местного самоуправления, проводятся работы по размежеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры. После проведения данных мероприятий осуществляется зонирование таких территорий, в установленном порядке вносятся изменения в карту градостроительного зонирования настоящих Правил.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проектами планировки территории и проектами межевания территории).

Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:

- любые вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешенного использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проектами планировки территории и проектами межевания территории).

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проектами планировки территории и проектами межевания территории).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для зоны комплексного развития ограничения в использовании устанавливаются те же, что и для иных зон, указанных в настоящих Правилах в соответствии с «Картой градостроительного зонирования с охранными зонами» и «Картой градостроительного зонирования с зонами затопления и подтопления» муниципального образования «Старобжегокайское сельское поселения.»;

4) статью 30 части III Правил землепользования и застройки муниципального образования «Старобжегокайское сельское поселение» дополнить текстом следующего содержания:

«Зона СХ - 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции на сельскохозяйственных угодьях (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)) и выделена для обеспечения правовых условий их сохранения, а также предотвращения их занятия другими видами деятельности при

соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования.

1.1. Основные 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

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
[1.2] - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур;	Минимальная/максимальная площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 кв. м/ 2500000 кв. м; минимальная ширина
[1.3] - Овощеводство.	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур;	земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; минимальный отступ от границ участка - 1 м; максимальная высота зданий, строений,
[1.4] - Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур;	сооружений от уровня земли - 0 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 0%;
[1.5] - Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур;	Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются.
[1.6] - Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли;	
[1.8] -	Сенокосение, выпас	

Скотоводство	сельскохозяйственных животных;	
--------------	--------------------------------	--

1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции 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
[3.1] - Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения 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, телефонные станции, канализации).	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 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%

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции 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	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) -

<p>разрешенными видами использования; Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.</p> <p>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:</p> <p>- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.</p>	<p>аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;</p> <p>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);</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж); требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;</p>
---	--

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

1.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных - 1 м/1 м.

1.4.2. На земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка.».

2. Утвердить описание местоположения границ территориальных зон согласно приложений № 4 - 42 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Старобжегокайское сельское поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея в редакции настоящего приказа.

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

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

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

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

Председатель Комитета



А.Н. Зезарахов