

**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  
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКИЭ  
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

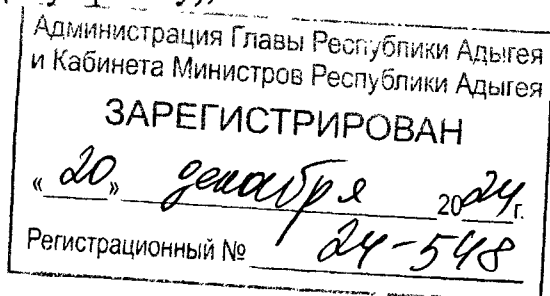
**О внесении изменения в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Большесидоровское сельское  
поселение Красногвардейского муниципального района Республики  
Адыгея»**

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 подроста 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/180000 кв. м;</li> <li>минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения сооружений, за пределами которых запрещено размещение сооружений:</li> <li>- минимальные отступы от границы земельного участка:</li> <li>- до жилых зданий - 5 м;</li> <li>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</li> <li>- максимальное количество этажей зданий - 1этаж</li> </ul>
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:</li> <li>-60%</li> <li>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35</li> </ul>

»;

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 тонирующих, 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



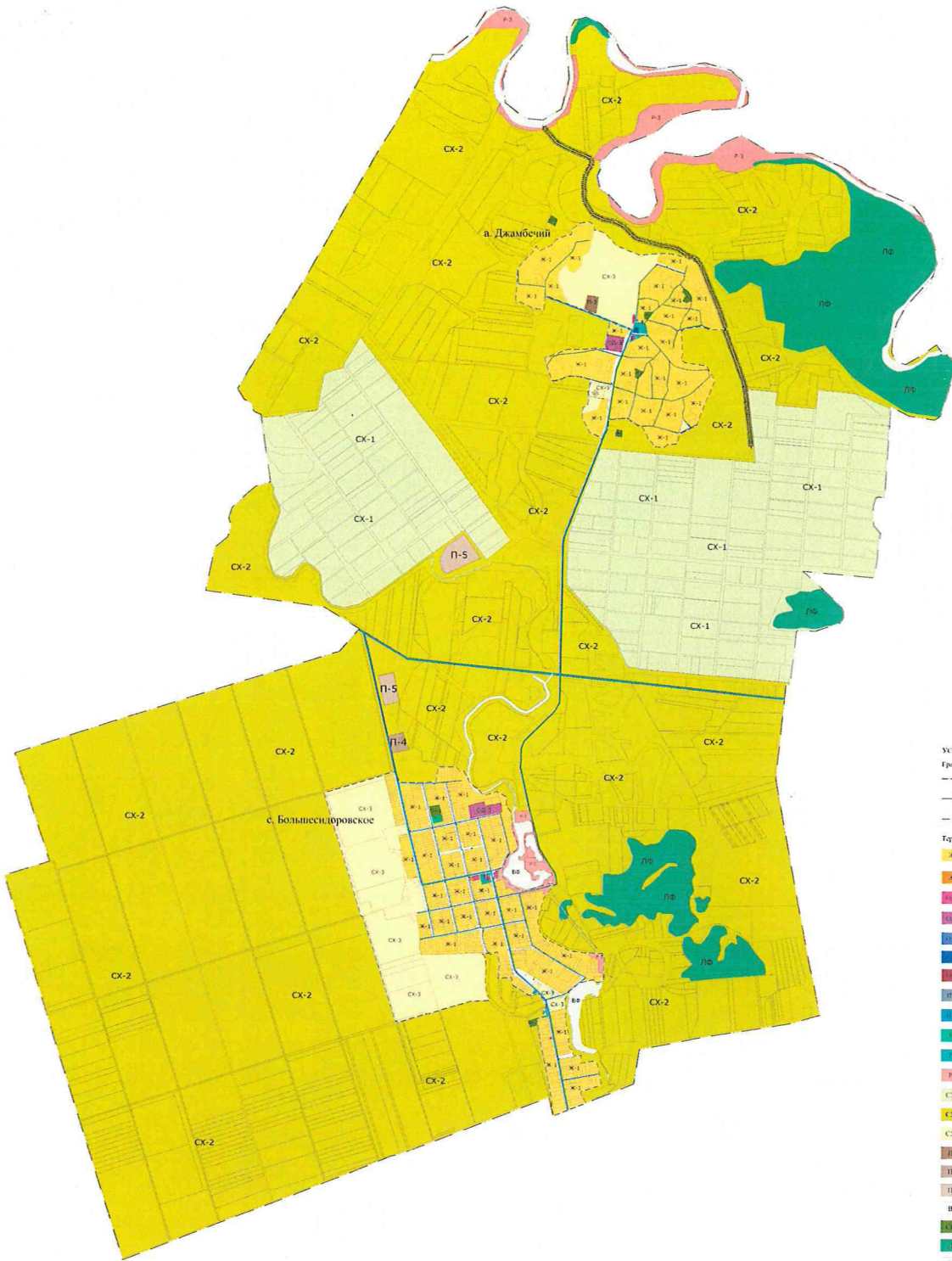
А.Н. Зезарахов



Генеральный план Большесидоровское сельское поселение  
 Карта градостроительного зонирования  
 М 1:25000

Приложение №1 к Приказу Комитета РА по архитектуре и градостроительству №21-ПЗЗУ от 16.12.2024г.

С



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

**Границы**

- Граница муниципального района
- Граница муниципального образования (поселения)
- Граница населенного пункта

**Территориальные зоны**

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-3 Зона объектов центра местного управления
- Ж-4 Зона размещения объектов образования
- Ж-5 Зона размещения объектов здравоохранения
- Ж-6 Зона размещения объектов рекреации и оздоровления
- Ж-7 Зона объектов производственного сервиса
- Ж-8 Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Ж-9 Зона транспортной инфраструктуры
- Ж-10 Зона парков, скверов, бульваров, озеленения объектов жилищного назначения
- Ж-11 Зона размещения объектов физкультуры и спорта
- Ж-12 Зона объектов
- СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 Зона объектов сельскохозяйственного назначения
- СХ-3 Зона сельскохозяйственного использования
- П-1 Зона предпрятий, производств и объектов III класса опасности СВ-200 м
- П-2 Зона предпрятий, производств и объектов IV класса опасности СВ-100 м
- П-3 Зона предпрятий, производств и объектов V класса опасности СВ-50 м
- В-1 Зона промышленных объектов
- ЛФ-1 Зона озеленения
- ЛФ-2 Зона озеленения
- ЛФ-3 Зона озеленения
- ЛФ-4 Зона озеленения
- ЛФ-5 Зона озеленения
- ЛФ-6 Зона озеленения
- ЛФ-7 Зона озеленения
- ЛФ-8 Зона озеленения
- ЛФ-9 Зона озеленения
- ЛФ-10 Зона озеленения
- ЛФ-11 Зона озеленения
- ЛФ-12 Зона озеленения
- ЛФ-13 Зона озеленения
- ЛФ-14 Зона озеленения
- ЛФ-15 Зона озеленения
- ЛФ-16 Зона озеленения
- ЛФ-17 Зона озеленения
- ЛФ-18 Зона озеленения
- ЛФ-19 Зона озеленения
- ЛФ-20 Зона озеленения
- ЛФ-21 Зона озеленения
- ЛФ-22 Зона озеленения
- ЛФ-23 Зона озеленения
- ЛФ-24 Зона озеленения
- ЛФ-25 Зона озеленения
- ЛФ-26 Зона озеленения
- ЛФ-27 Зона озеленения
- ЛФ-28 Зона озеленения
- ЛФ-29 Зона озеленения
- ЛФ-30 Зона озеленения
- ЛФ-31 Зона озеленения
- ЛФ-32 Зона озеленения
- ЛФ-33 Зона озеленения
- ЛФ-34 Зона озеленения
- ЛФ-35 Зона озеленения
- ЛФ-36 Зона озеленения
- ЛФ-37 Зона озеленения
- ЛФ-38 Зона озеленения
- ЛФ-39 Зона озеленения
- ЛФ-40 Зона озеленения
- ЛФ-41 Зона озеленения
- ЛФ-42 Зона озеленения
- ЛФ-43 Зона озеленения
- ЛФ-44 Зона озеленения
- ЛФ-45 Зона озеленения
- ЛФ-46 Зона озеленения
- ЛФ-47 Зона озеленения
- ЛФ-48 Зона озеленения
- ЛФ-49 Зона озеленения
- ЛФ-50 Зона озеленения

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-ПЗЗУ от 16.12.2024г.

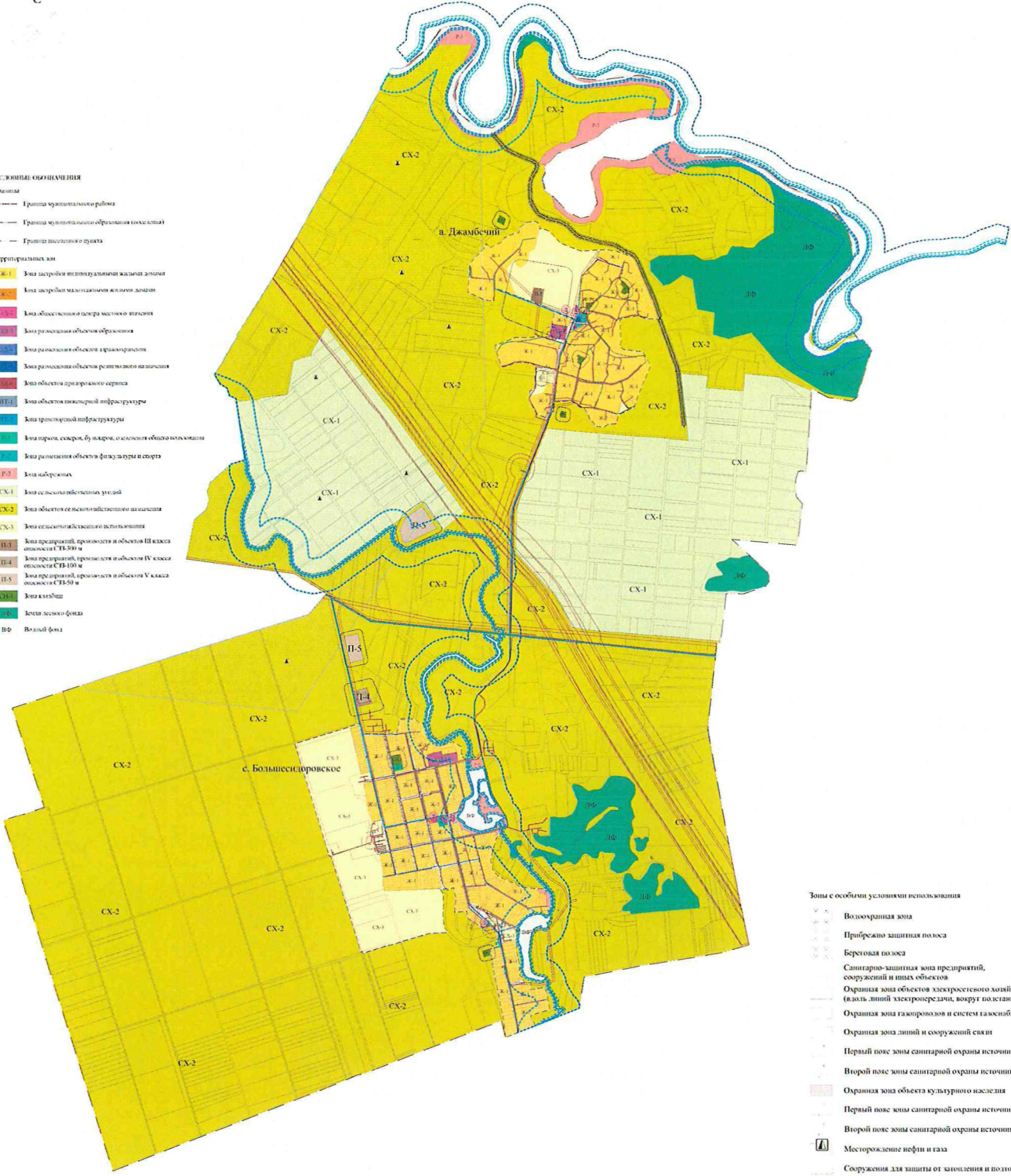
С

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

**Границы**  
 - - - - - Границы муниципальномы работы  
 - - - - - Границы муниципальномы образования поселений  
 - - - - - Границы поселков и дачных

**Территориальных зон**

- Ж-1 Зона застройки индивидуальной жилой застройки
- Ж-2 Зона застройки малоэтажной жилой застройки
- Ж-3 Зона объектов центра местного управления
- Ж-4 Зона размещения объектов образования
- Ж-5 Зона размещения объектов здравоохранения
- Ж-6 Зона размещения объектов религиозного назначения
- Ж-7 Зона объектов паркового сервиса
- Ж-8 Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Ж-9 Зона транспортной инфраструктуры
- Ж-10 Зона парков, скверов, бульваров, озеленения объектов благоустройства
- Ж-11 Зона размещения объектов физкультуры и спорта
- Ж-12 Зона объектов
- Ж-13 Зона объектов инженерных сетей
- Ж-14 Зона объектов сельскохозяйственного назначения
- Ж-15 Зона сельскохозяйственного использования
- Ж-16 Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СВ-500 м
- Ж-17 Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СВ-100 м
- Ж-18 Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СВ-50 м
- Ж-19 Зона кладбищ
- Ж-20 Земля лесного фонда
- ВФ Водный фонд



**Зоны с особыми условиями использования**

- Воздухоохранная зона
- Прибрежно защитная полоса
- Береговая полоса
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Охранная зона объектов электроэнергетики (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
- Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- Охранная зона объектов культурного наследия
- Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- Месторождение нефти и газа
- Сооружения для защиты от затопления и подтопления