

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

П Р И К А З № 5-ПЗЗУ

«16» апреля 2025 года

г. Майкоп

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение
Гиагинского 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 9 января 2023 года № 12-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение» Гиагинского района Республики Адыгея»,

приказываю:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение Гиагинского муниципального района Республики Адыгея», утвержденные решением Совета народных депутатов муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение» Гиагинского района Республики Адыгея от 27.09.2018 № 143 (далее – Правила) следующие изменения:

Администрация Главы Республики Адыгея
и Кабинета Министров Республики Адыгея

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

«24» апреля 2025 г.

Регистрационный № 25-88

1) изложить в новой редакции карту градостроительного зонирования (приложение № 1 к настоящему приказу), карту градостроительного зонирования с границами зон с особыми условиями использования территорий (приложение № 2 к настоящему приказу);

2) в статье 26 Правил в таблице «1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны Ж-1. «Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Образование и просвещение (3.5)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 600/40000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 100/40000 кв.м.»;

3) в статье 28 Правил таблицу «1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны П-4. «Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.» дополнить строкой следующего содержания:

Деловое управление (4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/5000 кв.м.;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>- минимальные отступы от границы земельного участка - 3 м;</p> <p>- от границ красной линии - 3 м.</p> <p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>- максимальное количество надземных этажей - 2 этажа.</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов</p>
--------------------------	--	---

		капитального строительства установлены в статье 35;
--	--	--

4) в статье 28 Правил таблицу «2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны П-4. «Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.» дополнить строкой следующего содержания:

Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений, зданий для бытовых и административных нужд	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <p>- минимальная / максимальная площадь земельного участка - 5000/ 500000 кв. м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>- минимальные отступы от границы земельного участка- 3 м; - от границ красной линии - 5 м.</p> <p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>- максимальное количество надземных этажей - 3 этажа.</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35;</p>
--	---	--

5) в статье 30 Правил зоны СХ-1. «Зона сельскохозяйственных угодий» слова «Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур сельскохозяйственной деятельности. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в соответствии с Земельным кодексом РФ» заменить словами «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. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО 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
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)	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 - 15000/250000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются.
Овощеводство (1.3)	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур;	минимальная/максимальная площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта - 15000/25000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	минимальная/максимальная площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта - 15000/25000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не

		предусматриваются.
--	--	--------------------

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
Не устанавливаются	Не устанавливается	Не устанавливаются

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
Не устанавливаются	Не устанавливаются

»;

б) в статье 30 Правил в таблице «1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХ-2. «Зона объектов сельскохозяйственного назначения»:

а) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Животноводство (1.7)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 10000/500000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/500000 кв. м.»;

б) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Пчеловодство (1.12)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 10000/500000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/500000 кв. м.»;

в) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Рыбоводство (1.13)» слова «минимальная / максимальная площадь земельного участка - 10000/500000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/500000 кв. м.»;

г) в столбце «Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 10000/500000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/500000 кв. м.»;

д) в столбце «Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 10000/500000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/500000 кв. м.»;

е) в столбце «Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Питомники (1.17)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 10000/500000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/500000 кв. м.»;

ж) в столбце «Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 10000/500000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/500000 кв. м.»;

з) в столбце «Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Сенокошение (1.19)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/2500000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000/2500000 кв.м.»;

и) в столбце «Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/2500000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000/2500000 кв.м.»;

к) в столбце «Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Ведение личного подсобного

хозяйства на полевых участках (1.16)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 100/50000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000/25000 кв.м.»;

л) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Склады (6.9)» слова «минимальная / максимальная площадь земельного участка - 1000/250000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000/25000 кв.м.»;

7) в статье 30 Правил в таблице «1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХ-3. «Зона сельскохозяйственного использования»:

а) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Растениеводство (1.1)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/100000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/100000 кв.м.»;

б) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Пчеловодство (1.12)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 10000/100000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/100000 кв.м.»;

в) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Рыбоводство (1.13)» слова «минимальная / максимальная площадь земельного участка - 10000/100000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/100000 кв.м.»;

г) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Питомники (1.17)» слова «минимальная / максимальная площадь земельного участка - 10000/100000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/100000 кв.м.»;

д) 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 земельного участка - 1000/40000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/ 40000 кв.м.»;

е) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Животноводство (1.7)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 10000/500000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/500000 кв.м.»;

ж) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Сенокошение (1.19)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /2500000кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15000/2500000кв.м.»;

з) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2500000кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15000/2500000кв.м.»;

и) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 /2500000кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15000/2500000кв.м.»;

к) исключить строки следующего содержания:

Садоводство (1.5)	Размещение садовых домов; выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений, размещение зданий для административных и бытовых нужд	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 400/1000 кв.м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>- минимальные отступы от границы земельного участка- 3 м;</p> <p>- от жилых зданий- 3 м;</p> <p>- от хозяйственных построек - 1 м</p> <p>с учетом соблюдения требований</p>
-------------------	---	--

		<p>технических регламентов;</p> <ul style="list-style-type: none"> - от построек для содержания скота и птицы - 4 м; <p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальное количество надземных этажей - 2 этажа; <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальный процент застройки - 50% <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35</p>
Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2)	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);</p> <p>производство сельскохозяйственной продукции;</p> <p>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных</p>	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <p>минимальная/максимальная площадь земельного участка - 500/5500 кв.м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до жилых зданий - 3 м; - по фасаду - 5 м; - в районах существующей застройки: <ul style="list-style-type: none"> - минимальные отступы от границ земельных участков допускается уменьшать до 1.0 м, при соблюдении технических регламентов и согласия владельцев смежных участков. - жилой дом допускается размещать по красной линии, при соблюдении технических регламентов. - до хозяйственных построек - 1 м

		<p>с учетом соблюдения требований технических регламентов;</p> <p>- до хозяйственных построек содержащих животных (а также надворных санузлов) - 6 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;</p> <p>минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках - 6 м.;</p> <p>- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 15 м;</p> <p>септики строятся в границе земельного участка: - минимальный отступ от границы соседнего земельного участка - не менее 5 м,</p> <p>- водонепроницаемые - на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,</p> <p>- фильтрующие колодцы и бассейны - на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;</p> <p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>- максимальное количество этажей зданий - 3 этажа</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%;</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35</p>
--	--	---

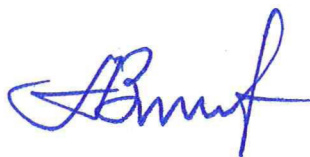
2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея (<http://adygheya.ru>).

3. Направить настоящий приказ Главе муниципального образования «Гиагинский район» для размещения на официальном сайте поселения в сети Интернет.

4. Разместить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение Гиагинского муниципального 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.

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

Председатель Комитета



А.Н. Зезарахов

Приложение № 2 к Приказу
Комитета Республики Адыгея
по архитектуре и градостроительству
от 16.04.2025г. № 5-ПЗЗУ

