

**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 № 5-ПЗЗУ

«03» февраля 2026 года

г. Майкоп

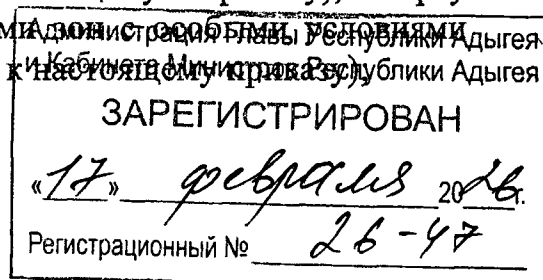
**О внесении изменения в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Кошехабльское сельское поселение
Кошехабльского муниципального района Республики Адыгея»**

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 21.03.2023г. № 17-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Кошехабльское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея», приказываю:

1. Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Кошехабльское сельское поселение Кошехабльского муниципального района Республики Адыгея», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Кошехабльский район» от 24.12.2019 г. № 86 (далее – Правила), следующие изменения:

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

2) в статье 33:



а) иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны Ж – 1А. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» дополнить текстом следующего содержания: «Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. 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) таблицу основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ТОД-1. «Зона специализированной общественной застройки» дополнить строками следующего содержания:

Общественное управление [3.8]	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 5000 кв.м или определяется по заданию на проектирование (СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).	Минимальный отступ строений: - от красной линии улиц 3 м; - от красной линии проездов 3 м; - от границ соседнего земельного участка 3 м. В пределах границ земельного участка предусмотреть необходимое расчетное количество парковочных мест для временной стоянки автомобилей	Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
-------------------------------	---	--	---	---	---

<p>Государственное управление [3.8.1]</p>	<p>Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги</p>	<p>Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 5000 кв.м или определяется по заданию на проектирование</p> <p>(СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)).</p>	<p>Минимальный отступ строений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красной линии улиц 3 м; - от красной линии проездов 3 м; - от границ соседнего земельного участка 3 м. <p>В пределах границ земельного участка предусмотреть необходимое расчетное количество парковочных мест для временной стоянки автомобилей</p>	<p>Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м.</p>	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
<p>Деловое управление [4.1]</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 5000 кв.м или определяется по заданию на проектирование.</p>	<p>Минимальный отступ строений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от красной линии улиц 3 м; - от красной линии проездов 3 м; - от границ соседнего земельного участка 3 м. <p>В пределах границ земельного участка предусмотреть необходимое расчетное количество парковочных мест для временной стоянки</p>	<p>Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальная высота зданий, сооружений от уровня земли - 20 м.</p>	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</p>

			автомобилей		
--	--	--	-------------	--	--

в) раздел «Зоны инженерной и транспортной инфраструктур» дополнить текстом следующего содержания:

«ИТ-3. Зона транспортной инфраструктуры специализированная.

Зона ИТ-3 устанавливается в отношении территорий автостанций и автовокзалов.

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

[КОД (числовое обозначение) – наименование вида разрешенного использования земельных участков]	Описание вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
		предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади и земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади и земельного участка

Обслуживание перевозок пассажиров [7.2.2]	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 100 – 5000 кв.м.	Минимальный отступ строений: - от красной линии улиц 3 м ; - от красной линии проездов 3 м ; - от границ соседнего земельного участка 3 м .	Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м .	Максимальный процент застройки и в границах земельного участка – 80% .
Стоянки транспорта общего пользования - [7.2.3]	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/1000 0 кв. м ;	минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м ; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м ;	Не устанавливается	Не устанавливается

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
не устанавливаются	не устанавливаются	не устанавливаются

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
<p>Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - проезды общего пользования; - благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки для отдыха, спортивных занятий; постройки хозяйственного назначения; - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников; - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики; <p>объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов</p>	<p>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;</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;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;</p>

использования, включая противопожарную.	
---	--

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

3.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);
- 2) от общественных зданий - 5 м/3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м;
- 4) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных - 1 м.».

г) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-1. «Зона сельскохозяйственных угодий» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» видов разрешенного использования земельного участка «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур [1.2]», «Овощеводство [1.3]», «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур [1.4]», «Садоводство [1.5]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 5000 – 100000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 15000 – 100000 кв.м.»;

д) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-1. «Зона сельскохозяйственных угодий» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» видов разрешенного использования земельного участка «Выпас сельскохозяйственных животных [1.20]», «Сенокошение [1.19]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 – 100000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 15000 – 100000 кв.м.»;

е) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» видов разрешенного использования земельного участка «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур [1.2]», «Овощеводство [1.3]», «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур [1.4]», «Садоводство [1.5]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для

сельскохозяйственного использования в черте населенного 5000 – 25000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного 15000 – 25000 кв.м.»;

ж) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» видов разрешенного использования земельного участка «Животноводство [1.7]», «Скотоводство [1.8]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 150000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 150000 кв.м.»;

з) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь вида разрешенного использования земельного участка «Звероводство [1.9]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 25000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 25000 кв.м.»;

и) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь вида разрешенного использования земельного участка «Птицеводство [1.10]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 100000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 100000 кв.м.»;

к) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь вида разрешенного использования земельного участка «Свиноводство [1.11]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 25000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 25000 кв.м.»;

л) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «пределные

(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь видов разрешенного использования земельного участка «Свиноводство [1.11]» и «Пчеловодство [1.12]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 25000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 25000 кв.м.»;

м) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь вида разрешенного использования земельного участка «Рыбоводство [1.13]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 50000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 50000 кв.м.»;

н) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь вида разрешенного использования земельного участка «Научное обеспечение сельского хозяйства [1.14]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 25000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 25000 кв.м.»;

о) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь вида разрешенного использования земельного участка «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции [1.15]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 100000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 100000 кв.м.»;

о) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь вида разрешенного использования земельного участка «Питомники [1.17]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 25000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 25000 кв.м.»;

п) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь вида разрешенного использования земельного участка «Обеспечение сельскохозяйственного производства [1.18]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 10000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 100000 кв.м.»;

р) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-2. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь видов разрешенного использования земельного участка «Сенокосение [1.19]» и «Выпас сельскохозяйственных животных [1.20]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 – 100000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 15000 – 100000 кв.м.»;

с) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-3. «Зона сельскохозяйственного использования» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» вида разрешенного использования земельного участка «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках [1.16]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 1000 – 100000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 15000 – 100000 кв.м.»;

т) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-3. «Зона сельскохозяйственного использования» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» видов разрешенного использования земельного участка «Садоводство [1.5]» и «Пчеловодство [1.12]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного 5000 – 25000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков

предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного 15000 – 25000 кв.м.»;

у) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-3. «Зона сельскохозяйственного использования» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» вида разрешенного использования земельного участка «Ведение огородничества [13.1]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 1000 – 100000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 15000 – 100000 кв.м.»;

ф) в таблице основных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-3. «Зона сельскохозяйственного использования» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» вида разрешенного использования земельного участка «Сенокосение [1.19]» слова «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 – 100000 кв.м.» заменить словами «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 15000 – 100000 кв.м.».

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

3. Направить настоящий приказ Главе муниципального образования «Кошехабльский 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 «Кошехабльское сельское поселение» Кошехабльского района 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

