

**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 № 14-ПЗЗУ**

«18» сентября 2024 года

г. Майкоп

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

В соответствии со статьями 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 30.01.2024г. № 1-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Козетское сельское поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея», приказываю:

1. Внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Козетское сельское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Тахтамукайский район» от 31.05.2016 № 90:

1) изложить карту градостроительного зонирования (приложение № 1 к настоящему приказу), карты с границами зон с особыми условиями использования территорий (приложения № 2-4 к настоящему приказу) в новой редакции;

2) в статье 26:

Администрация Главы Республики Адыгея и Кабинета Министров Республики Адыгея
<b>ЗАРЕГИСТРИРОВАН</b>
« 26 » <u>сентября</u> 20 <u>24</u> г.
Регистрационный № <u>24-360</u>

а) в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны Ж-1. «Зона жилой застройки» исключить строку:

«

<p>Гостиничное обслуживание (4.7)</p>	<p>Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:          минимальная/максимальная площадь земельного участка - 600/10000 кв.м;          минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:          - до жилых зданий - 3 м;          - по фасаду - 3 м;          - до хозяйственных построек - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;          - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 18 м;          предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:          - максимальное количество этажей зданий - 3 этажа          максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:          - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;          Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в Статье 33;</p>
---------------------------------------	---	--

»;

б) в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны Ж-1. «Зона жилой застройки» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного

строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Автомобильные мойки (4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (4.9.1.4)» слова: «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/1500 кв. м.» заменить словами: «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/1500 кв. м.»;

в) иные показатели застройки для индивидуальных и блокированных жилых домов 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.»;

г) дополнить территориальную зону Ж-1. «Зона жилой застройки» 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 «Козетское сельское поселение муниципального образования Тахтамукайского района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея»;

3) в статье 27 Правил:

а) дополнить территориальные зоны ОД-1. «Зона общественно-деловая», ОД-2. «Зона размещения объектов образования», ОД-3. «Зона размещения объектов здравоохранения», ОД-4. «Зона размещения объектов религиозного назначения» 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 «Козетское сельское поселение муниципального образования

Тахтамукайского района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея»;

4) в статье 29:

а) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХ-1 «Зона сельскохозяйственного использования» исключить строки:

«

<p>Садоводство (1.5)</p>	<p>Размещение садовых домов; выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений</p>	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: - минимальная/максимальная площадь земельного участка - 500/5500 кв.м; - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - до жилых зданий - 3 м; - по фасаду - 5 м; - в районах существующей застройки: - 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 с учетом соблюдения требований технических регламентов; - до хозяйственных построек содержащих животных (а также надворных санузлов) - 6 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; - минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на</p>
------------------------------	---	--

		<p>соседних земельных участках - 6 м.;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 15 м;</p> <p>септики строятся в границах 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>- высота не более 20 м.</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 33.</p>
Сенокосение (1.19)	Косение трав, сбор и заготовка сена	Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения,
Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)	Выпас сельскохозяйственных животных	Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения,

<p>Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2)</p>	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; 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"> <li>- до жилых зданий - 3 м;</li> <li>- по фасаду - 5 м;</li> <li>- в районах существующей застройки:</li> </ul> <p>минимальные отступы от границ земельных участков допускается уменьшать до 1.0 м, при соблюдении технических регламентов и согласии владельцев смежных участков.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- жилой дом допускается размещать по красной линии, при соблюдении технических регламентов.</li> <li>- до хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;</li> <li>- до хозяйственных построек содержащих животных (а также надворных санузлов) - 6 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;</li> </ul> <p>минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках - 6 м.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 15 м;</li> </ul> <p>септики строятся в границе земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный отступ от границы соседнего земельного участка - не менее 5 м,</li> <li>- водонепроницаемые - на</li> </ul>
--	---	--

		<p>расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,  - фильтрующие колодцы и бассейны - на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;  предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  - максимальное количество этажей зданий - 3 этажа  максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%;  Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 33</p>
--	--	---

»;

б) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХ-1 «Зона сельскохозяйственного использования» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Растениеводство (1.1)» 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.»;

в) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХ-1 «Зона сельскохозяйственного использования» 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.»;

г) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХ-1 «Зона сельскохозяйственного использования» 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/50000 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» зоны СХ-1 «Зона сельскохозяйственного использования» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «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.»;

е) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХ-1 «Зона сельскохозяйственного использования» 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/20000 кв. м» заменить словами: «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/20000 кв. м.»;

ж) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХ-2 «Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений горожан» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «[13.2] - Ведение садоводства» слова: «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 кв. м/не подлежит ограничению» заменить словами: «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400 кв. м/1500 кв. м.»;

з) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХ-3 «Зона сельскохозяйственных угодий» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)», «Овощеводство (1.3)», «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур», «Садоводство (1.5)», «Выращивание льна и конопли (1.6)», «Сенокосение (1.19)», «Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)», «Ведение



личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)), «Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)» слова «Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения» заменить словами «Минимальная/максимальная площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования 15000 кв. м/ 50000 кв. м. Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются»;

и) из таблицы 2. «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХ-3 «Зона сельскохозяйственных угодий» исключить строки следующего содержания:

«

<p>Питомники (1.17)</p>	<p>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</p>	<p>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%</p>
<p>Пчеловодство (1.12)</p>	<p>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</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/50000 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 – 1 этаж</p>

	переработки продукции пчеловодства	- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:
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)	-60% Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 33

».

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

3. 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.

4. Разместить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Козетское сельское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея» 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.

Заместитель  
Председателя  
Комитета

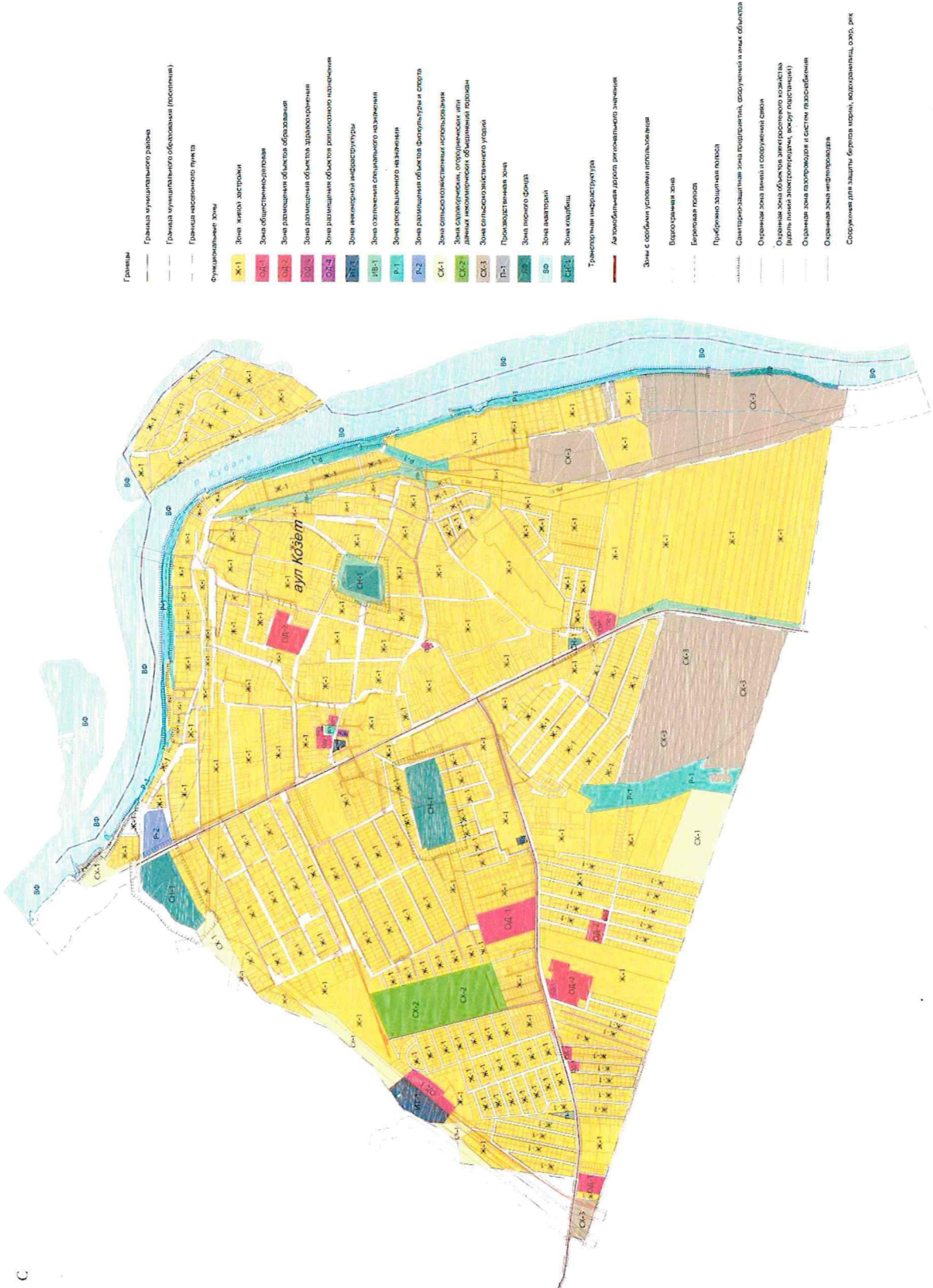


С.А. Зув



Республики Адыгея Тахтамукайский район  
 Козетского сельского поселения  
 Карта с границами зон с особыми условиями использования территории  
 М 1:25000

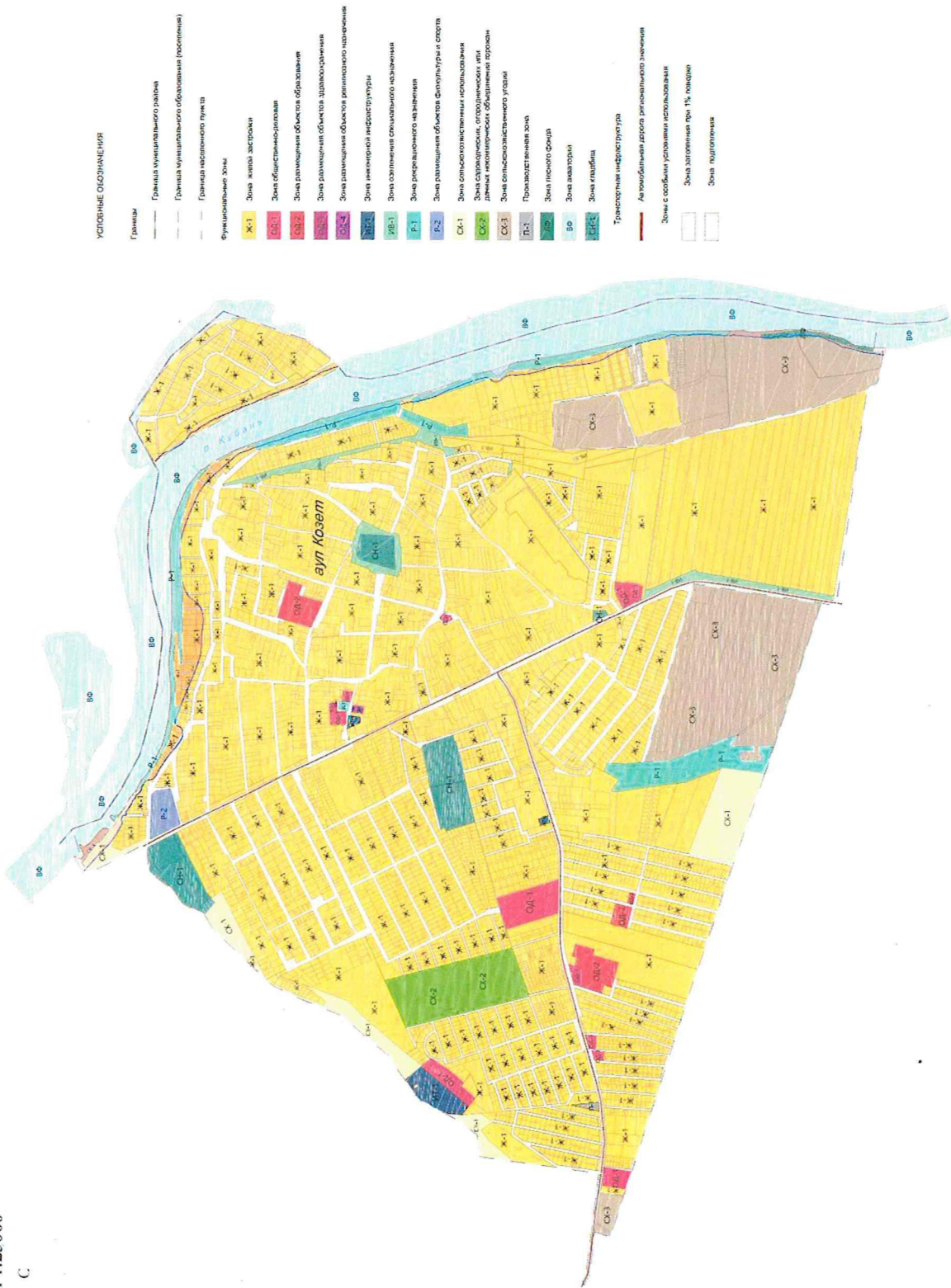
Приложение №2 к Приказу Комитета РА по  
 архитектуре и градостроительству №413/Пт\_18.09.2024г.



Республики Адыгея Тахтамукайский район  
 Козетского сельского поселения  
 Карта с границами зон с особыми условиями использования территории  
 (с зонами затопления и подтопления)  
 М 1:25000

С

Приложение №3 к Приказу Комитета ГА по  
 архитектуре и градостроительству №14-ПЗ от 18.09.2024г.



Республики Адыгея Тахтамукайский район  
 Козетского сельского поселения  
 Карта с границами зон с особыми условиями использования территории  
 (зона приаэродромной территории)  
 М 1:25000

Приложение №4 к Приказу Комитета РА по  
 архитектуре и градостроительству №4413/Пг. от 18.09.2024г.

