

**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  
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКЪЭ  
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 № 10-ПЗЗУ**

«23» мая 2025 года

г. Майкоп

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Абдзехское сельское поселение  
Майкопского 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 27.12.2023 № 38-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Абдзехское сельское поселение» Майкопского района Республики Адыгея», приказываю:

1. Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Абдзехское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», утвержденные решением Совета народных депутатов муниципального образования «Абдзехское сельское поселение» от 26.12.2012 г. № 14 (далее – Правила) следующие изменения:

1) в части II:

а) изложить в новой редакции карту градостроительного зонирования (приложение № 1 к настоящему приказу);

Администрация Главы Республики Адыгея и Кабинета Министров Республики Адыгея
<b>ЗАРЕГИСТРИРОВАН</b>
«29» <i>май</i> 20 <i>25</i>
Регистрационный № <u>25-161</u>

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

2) в части III статьи 21 Правил в территориальной зоне ЖЗ-101. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства» пункт 2 раздела «Иные показатели застройки» 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 статью 21 Правил территориальной зоны ЖЗ.102. «Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами» 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 «Абдзехское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.»;

4) в части III статью 22 Правил территориальной зоны ОДЗ-201. «Зона общественно-делового назначения, в том числе многофункциональная зона общественно-делового назначения» 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 «Абдзехское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.»;

5) в части III статьи 25 Правил в территориальной зоне СХЗ- 301. «Зона сельскохозяйственных угодий (в границах населенных пунктов)»:

а) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строки следующего содержания:

«

Сенокосение (1.19)	Кошение трав, сбор и заготовка сена	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежит ограничению
Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)	Выпас сельскохозяйственных животных	

»;

б) в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строку следующего содержания:

«

Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000/50000 кв.м. Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%. Размер земельного участка определяется из расчета площади, необходимой для дальнейшей эксплуатации проектируемого объекта, в соответствии со строительными нормами и правилами.
---	--	---

»;

б) в части III статьи 26 Правил в территориальной зоне СХЗ – 302. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (в границах населенных пунктов)» в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Рыбоводство (1.13)» слова «Минимальная/максимальная площадь земельных участков – не подлежит ограничению» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/250000 кв. м»;

7) в части III статьи 26 Правил в территориальной зоне ЗСХ – 301. «Зона сельскохозяйственного использования (за пределами границ населенных пунктов)»:

а) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» видов разрешенного использования земельного участка

«Растениеводство (1.1)», «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)», «Овощеводство (1.3)», «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)», «Садоводство (1.5)», «Виноградарство (1.5.1)», «Выращивание льна и конопли (1.6)», «Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/500000кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/500000кв. м.»;

б) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строку следующего содержания:

«

Питомники (1.17)	Выращивание и реализация подраста 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.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: - минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/500000кв. м. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 31 настоящих Правил.
---------------------	---	--

»;

в) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Пчеловодство (1.12)» столбец «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить словами «Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются»;

г) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/25000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/25000кв. м.»;

д) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строки следующего содержания:

«

Рыбоводство (1.13)	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - не подлежит ограничению. 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%. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 31 настоящих Правил.</p>
Животноводство (1.7)	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).</p> <p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000/не подлежит ограничению. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м. Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м. Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%. Размер земельного участка определяется из расчета площади, необходимой для дальнейшей эксплуатации проектируемого объекта, в соответствии со строительными нормами и правилами. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 31 настоящих Правил.</p>

	<p>переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).  Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих.  Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней.  Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции.  Разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).  Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции. Кошение трав, сбор и заготовка сена. Выпас сельскохозяйственных животных.</p>	
--	---	--

»;

е) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Сенокошение (1.19)», «Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)» слова «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежит ограничению»

заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15000 кв.м./20000»;

ж) в таблице в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)» слова «Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000/50000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15000 кв.м./50000»;

8) в части III статьи 26 Правил в территориальной зоне ЗСХ – 302. «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (за пределами границ населенных пунктов)»:

а) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Растениеводство (1.1)», «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)», «Овощеводство (1.3)», «Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)», «Садоводство (1.5)», «Виноградарство (1.5.1)», «Выращивание льна и конопли (1.6)», «Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)», «Питомники (1.17)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/500000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/500000 кв. м.»;

б) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/25000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/25000 кв. м.»;

в) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Пчеловодство (1.12)» слова «Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв.м./50000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/50000 кв. м.»;

г) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Рыбоводство (1.13)» слова «Минимальная/максимальная площадь земельных участков - не подлежит ограничению» заменить словами

«минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15000 кв.м./не подлежит ограничению»;

д) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Животноводство (1.7)» слова «Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000/не подлежит ограничению» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15000 кв.м./50000»;

е) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/ 50000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15000 кв.м./50000»;

ж) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/ 50000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15000 кв.м./50000»;

з) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Сенокосение (1.19)», «Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)» слова «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежит ограничению» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 15000 кв.м./50000»;

9) в части III статью 26 Правил территориальных зон РЗ-601. «Зона рекреационного назначения за границами населенных пунктов», РЗ-602. «Зона озелененных территорий общего пользования (парки, бульвары, скверы)», РЗ-603. «Зона рекреационного назначения в границах населенных пунктов» 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 «Абадзехское сельское поселение Майкопского

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

10) в части III статьи 26 Правил в территориальной зоне РЗ-603. «Зона рекреационного назначения в границах населенных пунктов»:

а) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Общественное питание (4.6)» слова «Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/10000 кв.м.» заменить словами «Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/не устанавливается»;

б) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Гостиничное обслуживание (4.7)» слова «Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/10000 кв.м.» заменить словами «Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/не устанавливается»;

в) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Туристическое обслуживание (5.2.1)» слова «Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 2000/20000 кв.м.» заменить словами «Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 2000/не устанавливается».

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

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

5. Разместить правила землепользования и застройки муниципального образования «Абдзехское сельское поселение Майкопского муниципального района», в редакции настоящего приказа в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты подписания настоящего приказа.

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

Председатель Комитета

А.Н. Зезарахов



