

**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 № 15-ПЗЗУ

«24» февраля 2026 года

г. Майкоп

**О внесении изменения в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Пчегатлукайское сельское поселение
Теучежского 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 11.08.2025г. № 19-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Пчегатлукайское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея»», приказываю:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пчегатлукайское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Теучежский район» от 11.07.2024 № 112 (далее – Правила), следующие изменения:

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

Администрация Главы Республики Адыгея и Кабинета Министров Республики Адыгея
ЗАРЕГИСТРИРОВАН
«10» <u>марта</u> 20 <u>26</u> г.
Регистрационный № <u>26-87</u>

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

3) в части III статьи 27 Правил зоны ОДЗ 201. «Зона общественного центра местного значения», ОДЗ 202. «Зона размещения объектов образования», ОДЗ 203. «Зона размещения объектов здравоохранения», ОДЗ 204. «Зона размещения объектов религиозного назначения» и ОДЗ 205. «Зона размещения объектов культуры и искусства» 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 «Пчегатлукайское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея»;

4) в части III статьи 28 Правил:

а) в таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны ПР 701. «Зона производственного коммунально-складского назначения» в столбце «предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений» вида разрешенного использования земельного участка «Склад[6.9]» слова: «Максимальная высота зданий 15м высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией» заменить словами: «Максимальная высота зданий 20м.»;

б) таблицу «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны ПР 701. «Зона производственного коммунально-складского назначения» дополнить строкой следующего содержания:

«

Деловое управление [4.1]	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	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 1000 кв. м/не устанавливается.	Минимальный отступ строений: - от красной линии улиц 5м; - от красной линии проездов 3 м; - от границ соседнего земельного участка 3 м.	Максимальное количество этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж). Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 10 м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
--------------------------	---	--	---	--	---

	деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)				
--	---	--	--	--	--

»;

5) в части III статьи 29 Правил зоны ТР 602. «Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктур» 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 «Пчегатлукайское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея»;

б) в части III статьи 30 Правил зоны СХЗ 502. «Зона объектов сельскохозяйственного производства» :

а) в таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» вида разрешенного использования земельного участка «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур [1.2]» слова: «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного 25000 – 50000 кв.м.» заменить словами: «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного 15000 – 50000 кв.м.»;

б) в таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» вида разрешенного использования земельного участка «Овощеводство [1.3]», «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур [1.4]» слова: «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного 5000 – 50000 кв.м.» заменить словами: «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного 15000 – 50000 кв.м.»;

в) таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» видов разрешенного использования земельного участка «Садоводство [1.9]» слова: «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного 2500– 25000 кв.м.» заменить словами: «Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного 15000 – 25000 кв.м.»;

г) таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» видов разрешенного использования земельного участка «Животноводство [1.7]», «Скотоводство [1.8]», «Звероводство [1.9]», «Птицеводство [1.10]», «Пчеловодство [1.12]», «Рыбоводство [1.13]» слова: «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 5000 – 25000 кв.м.» заменить словами: «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 – 25000 кв.м.»;

д) в таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» 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 2000 – 25000 кв.м.» заменить словами: «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000– 25000 кв.м.»;

д) в таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» 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 1000 – 25000 кв.м.» заменить словами: «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000– 25000 кв.м.»;

е) в таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» 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.»;

ж) в таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» 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 2000 – 25000 кв.м.» заменить словами: «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000– 25000 кв.м.»;

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

Сенокосение [1.19]	Копчение трав, сбор и заготовка сена	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются	Градостроительные регламенты не устанавливаются	Градостроительные регламенты не устанавливаются
Выпас сельскохозяйственных животных [1.20]	Выпас сельскохозяйственных животных	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются	Градостроительные регламенты не устанавливаются	Градостроительные регламенты не устанавливаются

»;

и) в таблице «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» вида разрешенного использования земельного участка «Амбулаторное поликлиническое обслуживание [3.10.1]» слова: «Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м.» заменить словами: «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 1000/5000 кв.м.»;

7) в части III статьи 30 Правил:

а) в таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХЗ 503. Зона сельскохозяйственного назначения» в столбце «предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь» вида разрешенного использования земельного участка «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур [1.2]» слова: «Минимальная площадь земельного участка соответствует фактической площади заливного поля (чека) в рисовой системе. Максимальная площадь не подлежит ограничению.» заменить словами: «Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 15000 кв.м./не подлежит ограничению»;

б) в таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХЗ 503. Зона сельскохозяйственного назначения» исключить строку следующего содержания:

«

Сенокосы [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	Минимальная площадь земельного участка соответствует фактической площади заливного поля (чека) в рисовой системе. Максимальная площадь не подлежит ограничению. (Границы образуемого земельного участка должны совпадать с внешними границами заливных полей в рисовой системе и не могут образовывать двух и более участков в одном заливном поле).	Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются	Градостроительные регламенты не устанавливаются	Градостроительные регламенты не устанавливаются
--------------------	---	--	--	---	---

»;

8) в части III статьи 30 Правил:

а) в таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны СХЗ 504. «Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан» исключить строки следующего содержания:

«

Садоводство [1.5]	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 500 – 1500 кв. м. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м.	Строительство объектов капитального строительства не предусматривается	Строительство объектов капитального строительства не предусматривается	Строительство объектов капитального строительства не предусматривается
----------------------	---	--	--	--	--

Овощеводство [1.3]	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 500 – 1500 кв. м. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м.	Для теплиц: минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м	Для теплиц: максимальное количество этажей зданий – 1 этаж. Максимальная высота сооружений – 10 м.	Для теплиц: максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.
---------------------------	--	---	---	---	--

»;

б) дополнить зону СХЗ 504. «Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан» текстом следующего содержания:

«

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И 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 земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
Не устанавливаются	Не устанавливаются	Не устанавливаются	Не устанавливаются	Не устанавливаются	Не устанавливаются

»;

9) в части III статьи 31 Правил зоны РЗ 401. Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования, отдыха», РЗ 402. «Зона размещения спортивных сооружений, туризма» 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 «Пчегатлукайское сельское поселение Теучежского 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 «Теучежский 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 «Пчегатлукайское сельское поселение Теучежского 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.

Председатель Комитета



А.Н. Зезарахов

