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 № 37-ПЗЗУ

«09» октября 2026 года г. Майкоп

О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Энемское городское поселение» Тахтамукайского 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 05.11.2025 № 25-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Энемское городское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Энемское городское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея», утвержденные решением Совета народных депутатов муниципального образования «Энемское городское поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея от 13.02.2012 № 41-8 (далее – Правила), следующие изменения:

Администрация Главы Республики Адыгея
и Кабинета Министров Республики Адыгея
ЗАРЕГИСТРИРОВАН
«27» октября 2026г.
Регистрационный № 26-411

1) часть I Правил изложить в следующей редакции:

«Раздел I. Порядок применения правил и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Энемское городское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования. Правилами устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Основные понятия, используемые в Правилах, применяются в том же значении, что и в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти Республики Адыгея в сфере землепользования и застройки территории

1. Полномочия в сфере землепользования и застройки территории поселения осуществляются органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

2. В случаях, предусмотренных Законом Республики Адыгея от 4 августа 2021 года № 490 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея», полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности осуществляются Кабинетом Министров Республики Адыгея и (или) уполномоченным органом исполнительной власти Республики Адыгея.

Статья 3. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим органом, утверждаемым главой муниципального образования «Тахтамукайский район» (далее – глава МО).

2. Требования к составу и порядку деятельности комиссии установлены в статье 14 Закона Республики Адыгея от 24 июля 2009 года № 280 «О градостроительной деятельности».

3. Положение о порядке деятельности комиссии, её состав устанавливаются нормативным правовым актом муниципального образования.

4. Заседание Комиссии оформляется протоколом, в котором фиксируются вопросы, внесенные на ее рассмотрение, а также принятые по ним решения. Протокол подписывается председателем и всеми членами данной комиссии, принимавшими участие в заседании.

Глава 3. Подготовка документации по планировке территории

Статья 4. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской

Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда;

7) планируется осуществление комплексного развития территории;

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов местного значения поселения в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), если размещение таких объектов не предусмотрено генеральным планом поселения, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

5. Общие требования к документации по планировке территории установлены статьей 41.1 ГрК РФ.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 41.2 ГрК РФ.

7. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

8. Состав и содержание проекта планировки территории определяются статьей 42 ГрК РФ.

9. Состав и содержание проекта межевания территории определяются статьей 43 ГрК РФ.

10. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

11. Применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрК РФ.

12. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных

частью 5 статьи 41 ГрК РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

13. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и её отмены осуществляется в соответствии со статьей 45 ГрК РФ.

14. Лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 ГрК РФ, решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно. Подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

15. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению устанавливаются Правительством Российской Федерации.

16. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45 ГрК РФ и другими федеральными законами, решениями Правительства Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

1) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

2) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

17. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или)

расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

18. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории со дня оповещения жителей поселения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом и (или) нормативным правовым актом Совета народных депутатов и не может быть менее четырнадцати дней и более тридцати дней (если иное не установлено действующим законодательством).

19. Особенности подготовки документации по планировке территории садоводства или огородничества устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Глава 4. Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 5. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с ГрК РФ.

Глава 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Статья 6. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31-32 ГрК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 33 ГрК РФ.

2. Основания для внесения изменений в Правила предусмотрены частью 2 статьи 33 ГрК РФ.

Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Республики Адыгея и нормативными правовыми актами органа местного

самоуправления.

2. Предельный (максимальный) размер земельных участков, находящихся одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан и образуемых для ведения личного подсобного хозяйства, предельный (минимальный) размер земельных участков, образуемых из земель сельскохозяйственного назначения, предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых без торгов для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, устанавливаются в соответствии с Законом Республики Адыгея от 7 июня 2007 года № 86 «О регулировании земельных отношений».

3. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, образуемых в целях предоставления гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства определяются с учетом требований, установленных Федеральным законом от 7 июля 2003 года № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».»;

2) статьи 8 – 24 признать утратившими силу;

3) в части II Правил изложить в новой редакции:

а) карту градостроительного зонирования (приложение № 1 к настоящему приказу);

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

в) карту градостроительного зонирования с зонами подтопления и затопления (приложение № 3 к настоящему приказу);

г) карту градостроительного зонирования с приаэродромной территорией (приложение № 4 к настоящему приказу);

4) в статье 26 части III Правил:

а) в территориальной зоне Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строку следующего содержания:

«

Ведение огородничества (13.1)	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 30 кв. м/ 250 кв. м (при отсутствии охранных зон) и 5000 кв. м (при наличии охранных зон); размещение объектов капитального строительства запрещено. указанный вид разрешенного использования устанавливается в отношении земельных участков, которые не могут быть сформированы в целях

	объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	жилищного строительства в силу ограничений в использовании (недостаточная площадь земельного участка или расположение в границах охранных зон ЛЭП, охранных зон трубопроводов и т.д.)

»;

б) в территориальной зоне Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)» слова «максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%» заменить словами «максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%»;

в) в территориальных зонах Ж-2. «Зона малоэтажной жилой застройки (до 4 этажей)» в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)» слова «максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%» заменить словами «максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%»;

5) дополнить статью 26 части III Правил текстом следующего содержания:

«ЗКР. Зона комплексного развития.

Зона ЗКР устанавливается в отношении территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с требованиями статей 64-71 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В состав территориальных зон осуществления деятельности по комплексному развитию территории включаются территории, определенные в целях обеспечения наиболее эффективного использования, осуществления деятельности по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

1.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

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
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью от пяти до восьми этажей; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% от общей площади дома) Подземные гаражи и автостоянки; встроенно-пристроенные нежилые помещения в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; минимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей (включая мансардный этаж); максимальное количество надземных этажей зданий - 8 этажей (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоэтажная жилая застройка 5-16 этажей (размещение многоквартирных домов этажностью пять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; минимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей (включая мансардный

	детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома); Подземные гаражи и автостоянки; встроенно-пристроенные нежилые помещения в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки	этаж); максимальное количество надземных этажей зданий - 16 этажей (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), здания спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%
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	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;

	совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) Офисные здания делового и коммерческого назначения	данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков
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 земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%
Банковская и страховая деятельность (4.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
Социальное обслуживание (3.2)	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; Отделения почты и телеграфа;	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

	Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам	
Культурное развитие (3.6)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев; Размещение парков культуры и отдыха; Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков -3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
Бытовое обслуживание (3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ

	бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки)	земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
Спорт (5.1)	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7 Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов); размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях; размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); размещение сооружений для занятия спортом и	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

	физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища);	
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (магазины, аптеки)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 35 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки общего пользования Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не устанавливаются
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и	не устанавливаются

	дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории (12.0.2)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов Объекты и элементы благоустройства	не устанавливаются
Коммунальное обслуживание (3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 Объекты коммунального обслуживания (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега); размещение зданий,	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

	предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1,3.2.3	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
Развлечение (4.8)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3 Детские развлекательные центры	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%)
Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%
Религиозное использование (3.7)	Размещение зданий и сооружений религиозного использования.	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/20000 кв. м;

		минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 25 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 40 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%
Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не устанавливается
Ветеринарное обслуживание (3.10.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека	минимальная/максимальная площадь земельных участков — не устанавливается; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

2. 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

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
Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;	максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства,
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: 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; - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак; - общественные туалеты - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.	реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно); минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж); требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы

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

4.1. Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Адыгея, утвержденным приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од, площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.

4.2. Для всех видов разрешенного использования земельных участков зоны комплексного развития ЗКР максимальный процент застройки подземной части в границах земельного участка - 90%.

4.3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31 декабря 2014 г. № 70-од "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея".»;

6) в статье 27 части III Правил в территориальной зоне ОД-6. «Зона объектов придорожного сервиса» в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Автомобильные мойки (4.9.1.3.)»:

а) в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/600 кв. м;» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/2500 кв. м.»;

б) столбец «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» дополнить строкой следующего содержания «максимальное количество постов автомобильных моек - 4 поста»;

в) в столбце «Виды разрешенного использования объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Автомобильные мойки (4.9.1.3.)» слова «Размещение автомобильных моек до 2-х постов, а также размещение магазинов сопутствующей торговли» заменить словами «Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли»;

7) в статье 27 части III Правил в наименовании зоны П–4ИП. «Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности» и первом абзаце исключить слова «IV класса опасности»;

8) в статье 30 части III Правил в территориальной зоне СХ-2. «Зона объектов сельскохозяйственного назначения» в таблице 1. «Основные

виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства»:

а) для видов разрешенного использования земельного участка «Овощеводство (1.3)», «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)», «Садоводство (1.5)», «Выращивание льна и конопли (1.6)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/50000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м./не устанавливаются»;

б) для видов разрешенного использования земельного участка «Скотоводство (1.8)», «Птицеводство (1.10)», «Свиноводство (1.11)», «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/50000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/100 000 кв. м.»;

в) для видов разрешенного использования земельного участка «Звероводство (1.9)», «Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/20000 кв. м;» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/100 000 кв. м.»;

9) в статье 30 части III Правил в территориальной зоне СХ-3. «Зона сельскохозяйственного использования» в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства»:

а) для вида разрешенного использования земельного участка «Растениеводство (1.1)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000/50000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м/не устанавливается»;

б) для видов разрешенного использования земельного участка «Звероводство (1.9)», «Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/20000 кв. м;» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/100 000 кв. м.»;

10) в статье 30 части III Правил в территориальной зоне СХ-5 «Зона ведение садоводства»:

а) таблицу 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить строкой следующего содержания:

«

Земельные участки общего назначения (13.0)	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/10000 кв. м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

»;

б) таблицу 2. «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить строками 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 деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 15 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; данный объект должен иметь необходимое расчетное количество парковочных мест только на территории своего земельного участка.

Коммунальное обслуживание (3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/5000 кв. м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	

»;

11) в статье 36 Правил подраздел **«Описание ограничений в 15-ти километровой и 30-ти километровой зонах (приаэродромная территория)»** с последующим текстовым описанием заменить подразделом следующего содержания:

«Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) установлена Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 29 января 2021 г. N 50-П.

Территория Энемского городского поселения Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея частично расположена в 3 - 5 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), в которых установлены следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

Третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом

исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности
1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 настоящей таблицы. 2. Строительство и реконструкция зданий или сооружений в границах третьей подзоны в зависимости от нахождения в секторах, установленных приаэродромной территорией аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (приложение к приказу Росавиации от 3 апреля 2025 г. N 251-П), разрешается после определения максимально допустимой высоты здания или сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года.

Четвертая подзона, в которой в соответствии с постановлением Правительства N 1240 абсолютная высота ограничения объектов устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года.

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности
В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих абсолютные высотные ограничения, установленные приаэродромной территорией аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (приложение к приказу Росавиации от 3 апреля 2025 г. N 251-П).

Пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности
1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. 2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов

при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям. 3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне); по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон. 4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона N 116-ФЗ.

»;

12) по всему тексту Правил вида разрешенного использования «Историко-культурная деятельность (9.3)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 5000/50000 кв.м» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 50/50000 кв.м.»;

13) признать не действующими с момента принятия и исключить по всему тексту Правил следующие положения:

«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 «Энемское городское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.».

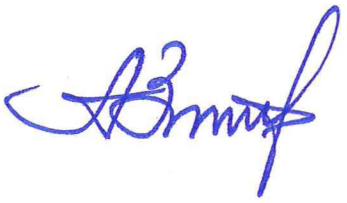
3. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея (http://adygheya.ru).

4. Направить настоящий приказ Главе муниципального образования «Энемское городское поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея 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 «Энемское городское поселение» Тахтамукайского 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.

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

Председатель
Комитета  А.Н. Зезарахов

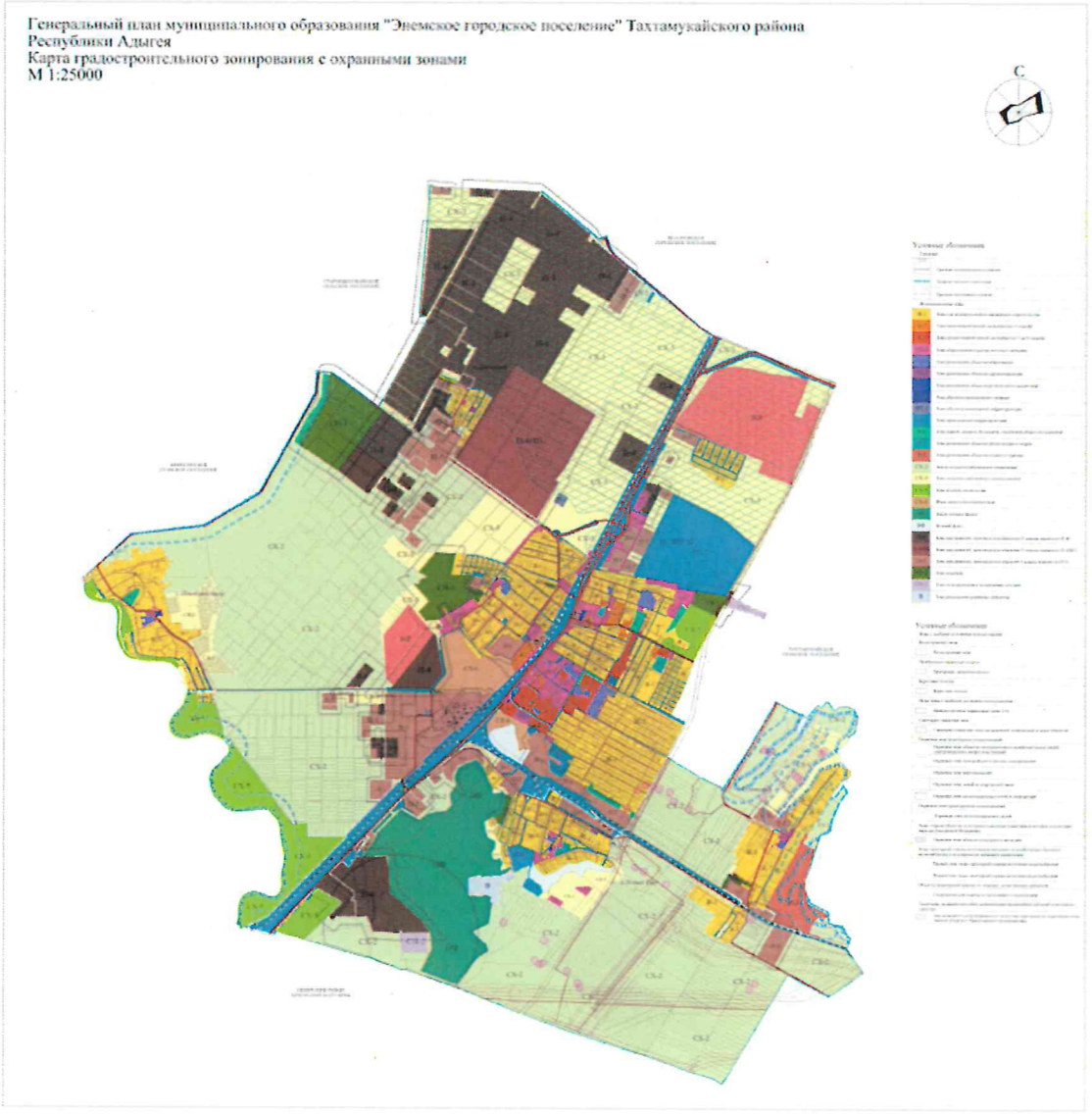
Приложение № 1
к Приказу Комитета Республики
Адыгея по архитектуре
и градостроительству
от 09.10.2026г. № 37-ПЗЗУ

Правил землепользования и застройки "Энемское городское поселение" Тахтамукайского района
Республики Адыгея
Карта градостроительного зонирования
М 1:25000



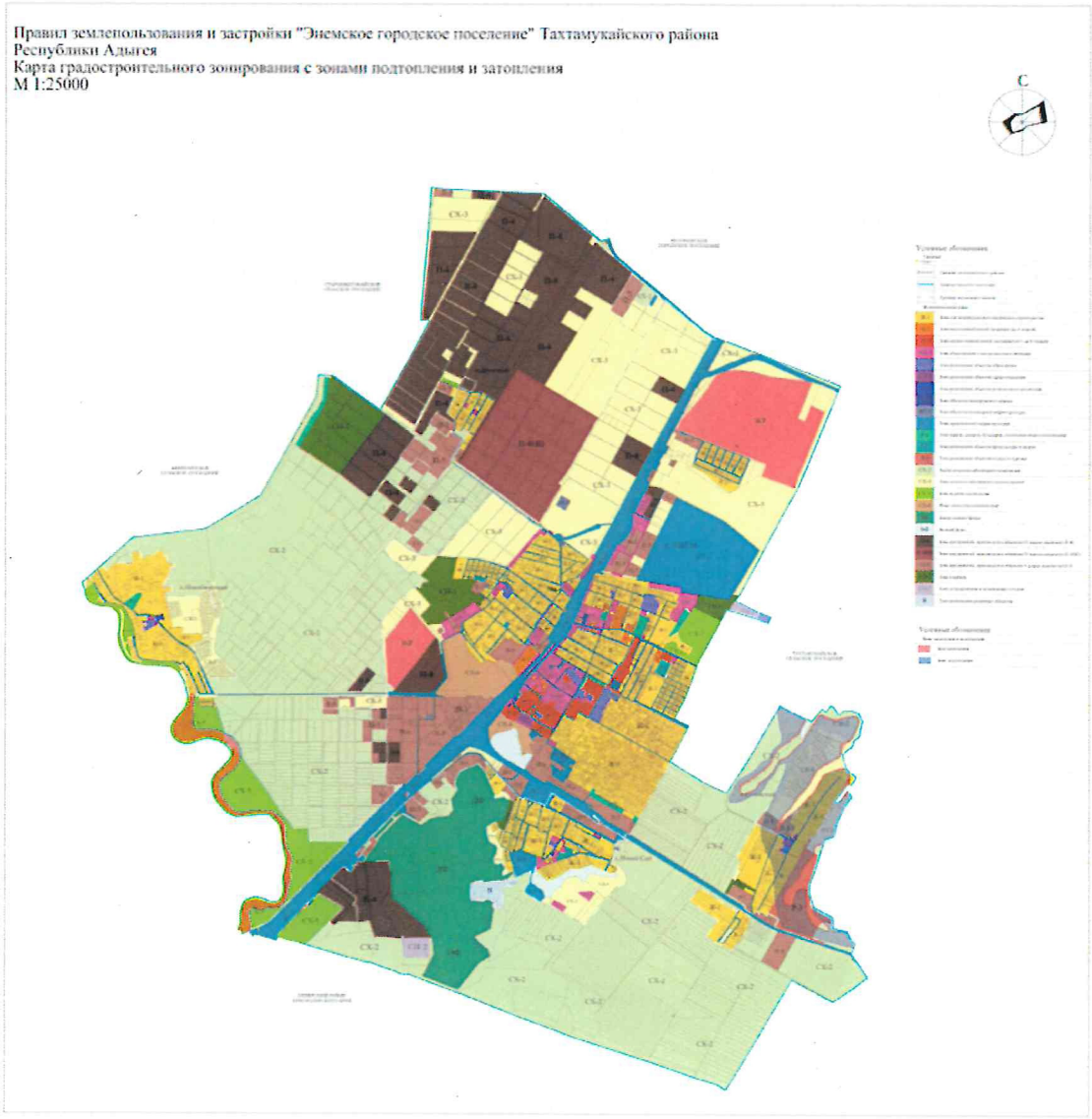
Приложение № 2
к Приказу Комитета Республики
Адыгея по архитектуре
и градостроительству
от 09.10.2026г. № 37-ПЗЗУ

Генеральный план муниципального образования "Энемское городское поселение" Тахтамукайского района
Республики Адыгея
Карта градостроительного зонирования с охранными зонами
М 1:25000



Приложение № 3
к Приказу Комитета Республики
Адыгея по архитектуре
и градостроительству
от 09.10.2026г. № 37-ПЗЗУ

Правил землепользования и застройки "Энемское городское поселение" Тахтамукайского района
Республики Адыгея
Карта градостроительного зонирования с зонами подтопления и затопления
М 1:25000



Приложение № 4
к Приказу Комитета Республики
Адыгея по архитектуре
и градостроительству
от 09.10.2026г. № 37-ПЗЗУ

Правил землепользования и застройки "Энемское городское поселение" Тахтамукайского района
Республики Адыгея
Карта градостроительного зонирования, приаэродромная территория
М 1:25000

