

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ
И КОМИТЕТ**

Краснооктябрьская ул., д. 12,
г. Майкоп, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12

Краснооктябрьскэм ур., 12,
къ. Мыекъуапэ, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12

e-mail: komarch@adygheya.gov.ru

e-mail: komarch@adygheya.gov.ru

П Р И К А З № 16-ПЗЗУ

«25» февраля 2026 года

г. Майкоп

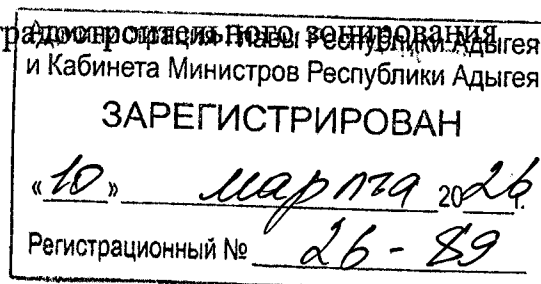
**О внесении изменений в правила землепользования и застройки
муниципального образования «Тульское сельское поселение
Майкопского муниципального района Республики Адыгея»**

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 04.06.2025г. № 10-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», приказываю:

1. Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», утвержденных решением Совета народных депутатов муниципального образования «Тульское городское поселение» от 30.03.2012 № 400 (далее – Правила) (далее – Правила) следующие изменения:

1) в части II:

а) изложить в новой редакции карту градостроительного назначения и Кабинета Министров Республики Адыгея (приложение № 1 к настоящему приказу);



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 26 Правил в территориальных зонах ЖЗ.101. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства» в разделе «Примечание» исключить второй абзац;

3) в части III статьи 26 Правил в территориальных зонах ЖЗ.101. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства», ЖЗ.102. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», «ЖЗ.103. Зона застройки малоэтажными жилыми домами»:

а) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Блокированная жилая застройка (2.3)» слова «Минимальная площадь земельного участка под блокированный дом: 200 кв.м., 100 кв. м. под автономный блок;

Максимальная площадь земельного участка под блокированный дом: 5000 кв.м., 500 кв. м. под автономный блок;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 6 м;

минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м;

при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;

максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/5000 кв. м;

минимальная/максимальная площадь земельных участков под одним жилым домом в блокировке - 200/800 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 6 м;

минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м; при этом минимальные отступы от границ земельных участков между жилыми домами внутри блокировки - 0 м;

максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%»;

б) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства. (2.1)» слова «минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)

- 18 м» заменить словами «минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 18 м. (данная норма не распространяется на земельные участки, образуемые по предварительному согласованию под существующим объектом ИЖС)»;

в) дополнить «Иные требования» текстом следующего содержания «Кровельное покрытие при строительстве объектов капитального строительства должно выполняться в коричневом или графитовом тонах на всей территории муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района республики Адыгея»»;

4) в части III статьи 26 Правил в территориальной зоне ЖЗ.102. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»:

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

«

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка - 5000 кв.м./не устанавливается; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - минимальные отступы от границ участка - 3 м; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: - максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 38 настоящих Правил.</p>
---	---	---

»;

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

«Хранение автотранспорта (2.7.1)» и «Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 18/50 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 18/не устанавливается»;

в) в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Спорт (5.1)», «Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)», «Площадки для занятий спортом (5.1.3)», «Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/40000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/не устанавливается»;

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

«

Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка - 200 кв.м./не устанавливается; <p>минимальные отступы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от границ земельного участка- 3 м; <p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа; <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 38 настоящих Правил.</p>
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка - 400кв.м./не устанавливается; <p>минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,</p>

		<p>сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>- от границ земельного участка- 3 м;</p> <p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%.</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 38 настоящих Правил.</p>
--	--	--

»;

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

«

Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 200/10000 кв.м;</p> <p>минимальные отступы:</p> <p>- от границ земельного участка- 3 м;</p> <p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%.</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 38 настоящих Правил.</p>
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе,	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 400/10000 кв.м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных</p>

столовые, закусочные, бары)	<p>участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от границ земельного участка- 3 м; <p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа; <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 38 настоящих Правил.</p>
-----------------------------	---

»;

5) в части III статьи 27 Правил в территориальной зоне ОДЗ.201. «Зона административно-деловых и обслуживающих объектов»:

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

«

Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка - 50кв.м./2000; <p>минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальные отступы от границы земельного участка- 3 м; <p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальное количество надземных этажей - 2 этажа; <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальный процент застройки в
Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	<ul style="list-style-type: none"> - максимальный процент застройки в

		<p>границах земельного участка - 80% Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 38 настоящих Правил</p>
--	--	---

»;

б) в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Блокированная жилая застройка (2.3)» слова «Минимальная площадь земельного участка под блокированный дом: 200 кв.м., 100 кв. м. под автономный блок;

Максимальная площадь земельного участка под блокированный дом: 5000 кв.м., 500 кв. м. под автономный блок;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 6 м;

минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м;

при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;

максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/5000 кв. м;

минимальная/максимальная площадь земельных участков под одним жилым домом в блокировке - 200/800 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 6 м;

минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м; при этом минимальные отступы от границ земельных участков между жилыми домами внутри блокировки - 0 м;

максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%»;

в) в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства. (2.1)» слова «минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 18 м» заменить словами «минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 18 м. (данная норма не распространяется на земельные участки, образуемые по предварительному согласованию под существующим объектом ИЖС)»;

б) в части III статьи 27 Правил в территориальной зоне ОДЗ.202. «Производственно-деловая зона»:

а) в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Блокированная жилая застройка (2.3)» слова «Минимальная площадь земельного участка под блокированный дом: 200 кв.м., 100 кв. м. под автономный блок;

Максимальная площадь земельного участка под блокированный дом: 5000 кв.м., 500 кв. м. под автономный блок;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 6 м;

минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м;

при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м;

максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/5000 кв. м;

минимальная/максимальная площадь земельных участков под одним жилым домом в блокировке - 200/800 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 6 м;

минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м; при этом минимальные отступы от границ земельных участков между жилыми домами внутри блокировки - 0 м;

максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%»;

б) в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства. (2.1)» слова «минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 18 м» заменить словами «минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 18 м. (данная норма не распространяется на земельные участки, образуемые по предварительному согласованию под существующим объектом ИЖС)»;

7) в части III статьи 27 Правил в территориальной зоне ОДЗ.201. «Зона административно-деловых и обслуживающих объектов», ОДЗ.202. «Производственно-деловая зона», ОДЗ.203. «Зона объектов здравоохранения и социальной защиты» дополнить «Иные требования»

словами следующего содержания «Кровельное покрытие при строительстве объектов капитального строительства должно выполняться в коричневом или графитовом тонах на всей территории муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района республики Адыгея»;

8) в части III статьи 28 Правил в территориальной зоне ПЗ.401. «Зона промышленных объектов», ПЗ.402. «Зона коммунально-складских объектов» дополнить словами следующего содержания «Иные требования.

Кровельное покрытие при строительстве объектов капитального строительства должно выполняться в коричневом или графитовом тонах на всей территории муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района республики Адыгея»;

9) в части III статьи 31 Правил в территориальной зоне РЗ.301. «Зона парков, скверов, бульваров (общего пользования)», РЗ.302. «Зона объектов отдыха и туризма», РЗ.303. «Зона спортивных комплексов и сооружений» дополнить «Иные требования» словами следующего содержания «Кровельное покрытие при строительстве объектов капитального строительства должно выполняться в коричневом или графитовом тонах на всей территории муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района республики Адыгея».

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 «Тульское 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

Приложение № 1 к Приказу
Комитета Республики Адыгея по
архитектуре и градостроительству
от 25.02.2026г. № 16-ПЗЗУ

