

**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 № 22-ГПУ

«27» февраля 2026 года

г. Майкоп

**Об утверждении изменений в генеральный план
муниципального образования «Тлюстенхабльское городское
поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея»**

В соответствии со статьями 9, 23-25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 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 17.02.2025г. №1-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея»»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить изменения в Генеральный план муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», утвержденный Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» от 29.06.2018 № 71, изложив в новой редакции:

| |
|---|
| Администрация Главы Республики Адыгея и Кабинета Министров Республики Адыгея |
| ЗАРЕГИСТРИРОВАН |
| «12» марта 2026 |
| Регистрационный № 26-106 |

1) положение о территориальном планировании муниципального образования «Глюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

2) карта функциональных зон муниципального образования «Глюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

3) карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Глюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», согласно приложению № 3 к настоящему приказу;

4) карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав муниципального образования «Глюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

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

3. Направить настоящий приказ Главе муниципального образования «Глюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея» для официального опубликования в порядке, установленном для опубликования правовых актов, иной официальной информации и размещения на официальном сайте в сети Интернет.

4. Разместить генеральный план муниципального образования «Глюстенхабльское городское поселение Теучежского 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.

5. 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 27.02.2026г. № 22-ГПУ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Тлюстенхабльское городское поселение»
Теучежского муниципального района
Республики Адыгея

ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» Теучежского района Республики Адыгея Российской Федерации был разработан и утверждён Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» от 29 июня 2018 года г. № 71.

Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея» разработан на основании Приказа Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 12.01.2026 года № 1-ГП, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Генеральный план - документ территориального планирования, который определяет стратегию градостроительного развития поселения и условия формирования среды жизнедеятельности ориентировочно на 20 лет.

Данный проект разработан на основании следующих материалов:

1. Генеральный план муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» Теучежского района Республики Адыгея
2. Схема территориального планирования Республики Адыгея
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации
4. Земельный кодекс Российской Федерации
5. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
6. Федеральный закон от 01.07.2017г. № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»
7. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея и иные материалы.

Проект Внесение изменений в Генеральный план Тлюстенхабльского муниципального образования Теучежского муниципального района Республики Адыгея (далее Генеральный план) выполнен в двух частях:

Часть 1. «Положение о территориальном планировании» (далее - Положение);

Часть 2. «Материалы по обоснованию проекта генерального плана» (далее - Материалы).

Проект Внесение изменений в Генеральный план выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного, Земельного, Лесного, Водного кодексов Российской Федерации, Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Адыгея, иными нормативно-правовыми документами, необходимые для подготовки документации по территориальному планированию.

Цели Генерального плана: подготовка проекта по внесению изменений в Генеральный план Тлюстенхабльского муниципального образования Теучежского муниципального района Республики Адыгея проводится в части включения приаэродромной территории согласно Схемы территориального планирования Республики Адыгея, уточнения границ населенных пунктов, а также планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения.

Задачи Генерального плана:

- сбор, исследование и анализ материалов и исходных данных, касающихся включения приаэродромной территории согласно Схемы территориального планирования Республики Адыгея;

- сбор, исследование и анализ материалов по уточнению границ населённых пунктов;

- сбор, исследование и анализ материалов по планируемому размещению объектов федерального, регионального и местного значения;

- внесение изменений в графические и текстовые материалы Генерального плана Глюстенхабльского муниципального образований Теучежского муниципального района;

- приведение в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Адыгея.

Основные мероприятия Генерального плана по развитию функционально-пространственной среды сельского поселения

Градостроительная деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ наряду с другими видами, осуществляется в виде территориального планирования – планирования развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, для которых определяются границы и функциональное назначение. Функциональное зонирование территории является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности.

Генеральный план предполагает закрепление существующих функциональных зон и развитие предлагаемых проектом:

1. Реализация максимально-эффективного использования территории – реконструкция, модернизация и благоустройство всех функциональных зон.

2. Сохранение и развитие структуры существующих центров, системы общественных центров населенных пунктов и в районах новой застройки во всех населенных пунктах МО «Глюстенхабльское городское поселение»

3. Развитие архитектурно-планировочных особенностей местной среды.

Генеральный план выполнен применительно ко всей территории муниципального образования.

1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов

Таблица 1

Планируемые для размещения на территории муниципального образования «Глюстенхабльское городское поселение» объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения, газоснабжения

| № № | Назначение объекта | Наименование объекта | Основные характеристики объекта | Местоположение объекта | Очередность строительства/реконструкции | Характеристики зон с особыми условиями использования территории, функциональная зона |
|------------|--|-----------------------------|--|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Водоснабжение: «Строительство водозаборных сооружений в п. Глюстенхабль» | Водозабор | Производительностью до 30 м3/час | Республика Адыгея (Адыгея), Теучежский муниципальный район, городское поселение Глюстенхабльское, Глюстенхабль послок городского типа, Зеленая улица, земельный участок 106А/1, кадастровый номер 01:06:2500001:1854 | 2024-2025 | Ширина санитарно-защитной полосы водовода составляет 10 м. п.2.4.3 СанПиН 2.1.4.1110-02 |

| № № | Назначение объекта | Наименование объекта | Основные характеристики объекта | Местоположение объекта | Очередность строительства/реконструкции | Характеристики зон с особыми условиями использования территории, функциональная зона |
|-----|--|----------------------|----------------------------------|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | Водоснабжение: «Строительство водопроводных сетей по программе «Чистая вода» | Водопроводные сети | Производительностью до 30 м3/час | Республика Адыгея (Адыгея), Теучежский муниципальный район, городское поселение Тлюстенхабльское, Тлюстенхабль посёлок городского типа, формируется участок | 2024-2025 | Ширина санитарно-защитной полосы водовода составляет 10 м. п.2.4.3 СанПиН 2.1.4.1110-02 |

Функциональное зонирование территории

Согласно пункту 5 статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, функциональные зоны – это зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Проектные решения Генерального плана являются основой для разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон и земельных участков, определения зон инвестиционного развития, проектов планировок отдельных районов и зон муниципального образования.

Параметры функциональных зон включены в Положение, а границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения отображены на Карте функциональных зон Генерального плана.

Целями зонирования территории являются:

- 1) обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения;
- 2) ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду;
- 3) рациональное использование ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;
- 4) формирование содержательной основы для градостроительного зонирования.

Функциональное зонирование территории муниципального образования является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает рамочные условия использования территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности, в части функциональной принадлежности, плотности и характера застройки, ландшафтной организации территории.

Генеральным планом муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» определены следующие зоны:

Состав функциональных зон:

| Код объекта | Наименование объекта |
|-------------|-------------------------------|
| 701010100 | Жилые зоны (Ж) |
| 701010300 | Общественно-деловые зоны (ОД) |

| Код объекта | Наименование объекта |
|-------------|---|
| 701010400 | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (П, ИТ) |
| 701010500 | Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) |
| 701010600 | Зоны рекреационного назначения (Р) |
| 701010700 | Зоны специального назначения (СН) |
| 701010800 | Зона режимных территорий (ОБ) |

К основным функциональным зонам, относятся:

- **жилая зона** (*зона застройки индивидуальными жилыми домами, застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами*) – зоны для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, среднеэтажных, малоэтажных или блокированных жилых домов усадебного типа, а также зона для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, отдыха при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

- **общественно-деловая зона** – зона, предназначенная для размещения административных, общественных и иных учреждений преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, здания многофункционального назначения, для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и удовлетворением периодических, эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

- **производственная зона и зона транспортной инфраструктуры** (зона промышленных объектов, зона коммунально-складских объектов, зона транспортной инфраструктуры) – зоны предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

- **сельскохозяйственные зоны** (*зона сельскохозяйственного использования, зона сельскохозяйственного производства*) – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) и зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, также для размещения и развития объектов агропромышленного комплекса.

- **зона рекреационного назначения** – (зона лесопарков, скверов, бульваров и зона отдыха) – зона занятая скверами, парками, бульварами, озеленения общего пользования, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, в границах иных территорий, используемых и предназначенных для организации отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом населения,

а также для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды.

- **зона объектов обороны и иного специального назначения** - территории, предназначенные для размещения объектов обороны, безопасности, а также мест содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых, учреждений и органов, исполняющих наказание, установления санитарно-защитных зон указанных объектов, размещения иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне режимных территорий, либо с обслуживанием таких объектов.

- **зона специального назначения** (зона кладбищ) – кладбища, и иные территории.

- **зона акваторий** - земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах и занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).

В соответствии с законодательством Российской Федерации правовой статус установленных в Генеральном плане границ функциональных зон определяется следующими положениями:

1) установление границ функциональных зон не создает правовых последствий для правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости;

Границы, характеристики и параметры функциональных зон подлежат учету при:

1) определении градостроительных регламентов, подготавливаемых как предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки – изменений, целесообразность которых следует из Генерального плана;

2) подготовке местных нормативов градостроительного проектирования на основании и с учетом расчетных показателей Генерального плана;

3) подготовке Муниципальных программ социально-экономического развития, в том числе в отношении развития муниципальной инфраструктуры, подготовке иных актов и документов, регулирующих развитие МО;

4) подготовке документации по планировке территории.

Учет установленных в Генеральном плане границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границ функциональных зон осуществляется в соответствии с законодательством применительно к составу документации по планировке территории в различных случаях, при проведении публичных слушаний, в иных случаях.

3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОНАХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Основными параметрами функциональных зон, на территории МО, приняты показатели, с учетом, установленных в пункте 9.8 Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 N 244.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации для функциональных зон установлены следующие параметры:

- максимально допустимый коэффициент застройки зоны;
- максимальная этажность застройки зоны;
- максимальная высота строений от уровня земли.

Сведения о планируемых для размещения объектов федерального значения приведены в соответствии с утверждёнными на дату подготовки проекта (июнь 2025год) документами территориального планирования Российской Федерации.

Сведения о планируемых для размещения объектов регионального значения приведены в соответствии с подготовленной на дату выполнения проекта (июнь 2025год) Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения приведены в соответствии с подготовленной на дату выполнения проекта (июнь 2025год) Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|---|----------|------------------------------------|
| Зона выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, малоэтажных или блокированных жилых домов усадебного типа | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0,8 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 8 этажей (включая мансардный этаж) |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | 20 |

2. Сведения о планируемых для размещения объектов федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах жилой зоны не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектов регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах жилой зоны не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения.

В пределах жилой зоны размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, электроснабжения и теплоснабжения.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|---|----------|----------|
| Предназначена для размещения общегородского центра, объектов делового, общественного и коммерческого назначения, | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0,8 |

| | | | |
|---|---|-----|-----------------------------------|
| торговли, общественного питания, коммунально-бытового назначения, вспомогательной инфраструктуры, а также для обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности. | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 4 этажа (включая мансардный этаж) |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | 100 |

2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах общественно-деловой зоны не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах общественно-деловой зоны не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах общественно-деловой зоны размещаются объекты местного значения в сфере здравоохранения, образования, в сфере отдыха, физкультуры и спорта, общественные пространства.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|--|----------|------------------------------------|
| Зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV - V класса опасности, согласно перечню СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, с высокими и низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Предназначена для размещения преимущественно промышленных предприятий, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры, АЗС, АГЗС. | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0,8 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 7 этажей (включая мансардный этаж) |
| | максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли | м | 100 |

2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах производственной зоны не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах производственной зоны не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах производственной зоны размещаются объекты местного значения в сфере электроснабжения, газоснабжения, водоотведения, водоотведения, автомобильных дорог и искусственных сооружений (улицы и дороги местного значения, автобусные линии, велодорожки).

ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|---|----------|-----------------------------------|
| Предназначена для размещения объектов транспорта: автомобильного, железнодорожного, воздушного, водного и трубопроводного, а также транспортной инфраструктуры иных видов. | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0,8 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 3 этажа (включая мансардный этаж) |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | 100 |

2. Сведения о планируемых для размещения объектов федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны транспортной инфраструктуры предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации:

1. Автомобильная дорога М-4 «Дон» Москва – Воронеж – Ростов-на-Дону – Краснодар – Новороссийск, строительство и реконструкция автомобильной дороги протяженностью 1522,3 км, категории IA - IB, с 2 - 6 полосами.
2. Автомобильная дорога А-146 Краснодар – Верхнебаканский, реконструкция на участке км 0 + 000 – км 140 + 693 протяженностью 140,7 км, категория IB.
3. Строительство высокоскоростной железнодорожной магистрали (ВСМ-3) Москва – Ростов-на-Дону – Адлер, протяженностью 1525 км.

3. Сведения о планируемых для размещения объектов регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны транспортной инфраструктуры не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения.

В пределах зоны объектов транспортной инфраструктуры размещаются объекты местного значения в сфере транспортного комплекса, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения.

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Зона сельскохозяйственных угодий.

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|---|--|----------|----------------|
| Предназначена для размещения земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями (в том числе пашни, сенокосы, пастбища) | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | не установлено |
| | максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли | м | 0 |

2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны сельскохозяйственных угодий не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны сельскохозяйственных угодий не предусмотрено действующими документами территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах зоны сельскохозяйственных угодий размещаются объекты местного значения в сфере электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, искусственных сооружений.

Зона сельскохозяйственного использования**1. Параметры:**

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|--|----------|----------------|
| Предназначена для размещения земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями, предназначенными для ведения сельского хозяйства, выделенными на землях населённых пунктов. | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0,8 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | не установлено |
| | максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли | м | 20 |

2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны сельскохозяйственного использования не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны сельскохозяйственного использования не предусмотрено действующими документами территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах зоны сельскохозяйственного использования размещаются объекты местного значения в сфере электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и искусственных сооружений

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**1. Параметры:**

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|---|---|----------|-------------|
| Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования предназначена для организации массового отдыха населения, занятий физической культурой и спортом, а также для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды. | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | % | 0,9 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 3 |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | не более 22 |

2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны рекреационного назначения не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны рекреационного назначения не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах зоны рекреационного назначения размещаются объекты местного значения в сфере электроснабжения, водоотведения, автомобильных дорог и искусственных сооружений.

ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБОРОНЫ И ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**1. Параметры:**

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|---|---|----------|-----------------------------------|
| Предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с Федеральными законами. Зона предназначена для размещения объектов обороны, безопасности, а также мест содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых, учреждений и органов, исполняющих наказание, установления санитарно-защитных зон указанных объектов, размещения иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне режимных территорий, либо с обслуживанием таких объектов. | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0,8 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 3 этажа (включая мансардный этаж) |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | 100 |

2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны режимных территорий не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны режимных территорий не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах зоны режимных территорий и объектов размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**1. Параметры:**

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|---|----------|----------------------------------|
| Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным списком только после получения специальных | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0,6 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 1 |
| | максимальная высота строений от уровня | м | с отправлением культа - до 17 м. |

| | | |
|--------------|-------|---|
| согласований | земли | не связанных с отправлением культа - до 6 м. для существования религиозных для обрядов – 30 м. |
|--------------|-------|---|

2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны специального назначения не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны специального назначения не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах зоны специального назначения размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения и электроснабжения.

ЗОНА АКВАТОРИЙ

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|---|---|----------|----------------|
| Предназначена для земельных участков в составе земель водного фонда. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | не установлено |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | не установлено |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | не установлено |

2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны акваторий не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны акваторий не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

Размещение объектов местного значения в пределах зоны акваторий не предусмотрено.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, УСТАНОВЛЕНИЕ КОТОРЫХ ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к зонам с особыми условиями использования территорий относятся: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В Генеральном плане учитываются следующие основные охранные и защитные (специальные) зоны, которые устанавливаются ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Таблица 2

Зоны с особыми условиями использования территорий МО

| Вид зон | Нормативно-правовое основание установления зоны |
|---|---|
| Приаэродромная территория | Воздушный кодекс Российской Федерации |
| Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Охранные зоны объектов системы газоснабжения | Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| Охранные зоны магистральных трубопроводов | Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992г. № 9 |
| Охранные зоны канализационных систем и сооружений | МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации |
| Придорожные полосы автомобильных дорог | Федеральный закон 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Приказ Минтранса РФ от 13.01.2010 N 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения» |
| Охранные зоны государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов | Федеральный закон от 14.03.1995г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» |
| Охранные зоны воинских захоронений | Закон РФ от 14.01.1993 г. № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» |
| Водоохранные зоны рек, ручьев | Водный кодекс Российской Федерации Земельный кодекс Российской Федерации |
| Водоохранные зоны озер, водохранилищ | |
| Прибрежная защитная полоса | |
| Охранная зона объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» |
| Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности | |
| Зона охраняемого природного ландшафта | |

| | |
|---|---|
| Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
| Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» |
| Зоны затопления, подтопления | Водный кодекс Российской Федерации |

5. сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов)

Проектом внесения изменения в Генеральный план Тлюстенхабльского городского поселения планируется изменение границ существующих населенных пунктов а. Тугургой и пгт. Тлюстенхабль.

Баланс земель по категориям в проектных границах

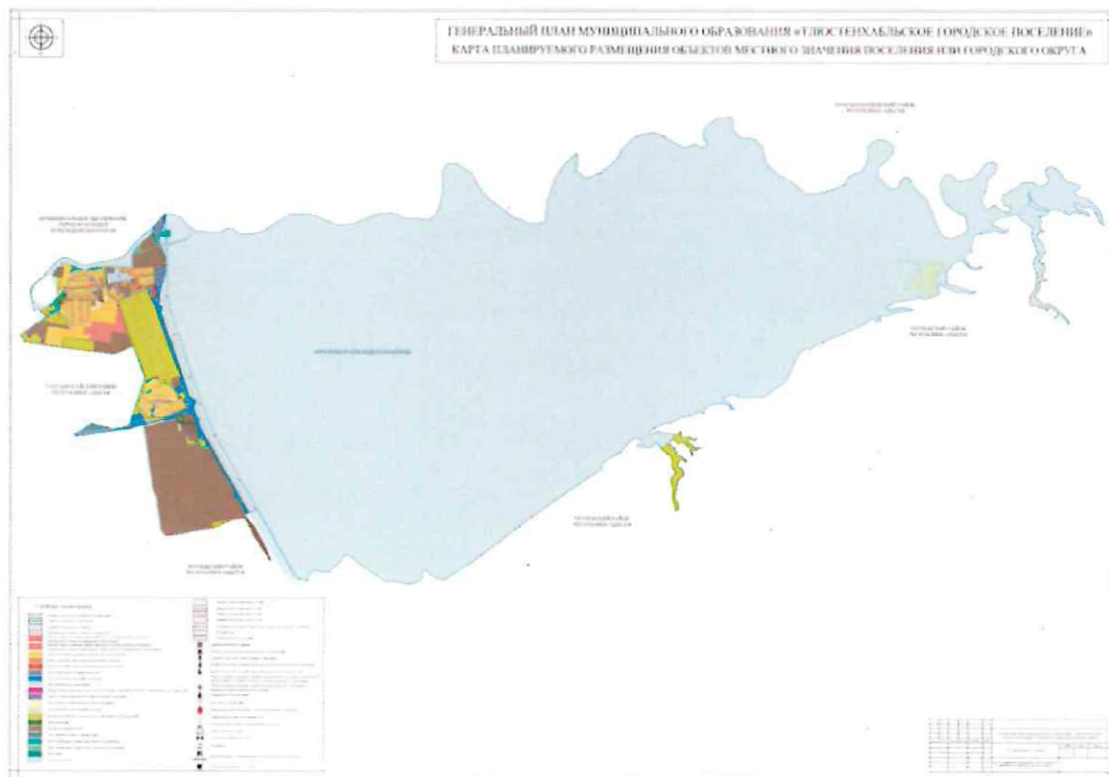
| Категории земель | Проектное решение | |
|--|-------------------|---------------|
| | Площадь, га | % соотношение |
| Территория, всего | 19175.3 | 100 |
| в том числе: | | |
| 1. Земли населенных пунктов | 591.9 | 3.37 |
| 2. Земли сельскохозяйственного назначения | 536.5 | 2.58 |
| 3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного назначения | 840.0 | 4.14 |
| 4. Земли водного фонда | 17204.0 | 89.81 |
| 5. Земли особо охраняемых территорий и объектов | 2.9 | 0.07 |
| 6. Земли лесного фонда | 1.0 | 0.02 |

Основные параметры развития территории

| Показатели | | Площадь, га | % соотношение |
|---|---|-------------|---------------|
| 1.1 | Общая площадь земель сельского поселения в установленных границах | 19175.3 | 100 |
| 1.2 | Общая площадь земель в границах населенных пунктов в том числе: | 591.9 | 3.37 |
| 1.2.1. | пгт Тлюстенхабль | 445.6 | 2,69 |
| 1.2.2. | а Тугургой | 146.3 | 0.68 |
| 1.3. Функциональные зоны в границах поселения: | | | |
| 1.3.1. | Жилые зоны (Зона комплексного развития) | 53.5 | 0.23 |
| 1.3.2. | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 374.1 | 2.14 |
| 1.3.3. | Зона застройки малоэтажными жилыми домами | 12.2 | 0.06 |
| 1.3.4. | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 2.7 | 0.01 |
| 1.3.5. | Зона инженерной инфраструктуры | 5.2 | 0.02 |
| 1.3.6. | Зона транспортной инфраструктуры | 8.7 | 0.04 |
| 1.3.7. | Зона режимных территорий | 16.9 | 0.08 |

| | | | |
|--|--|---------|-------|
| 1.3.8. | Зона озелененных территорий общего пользования | 19.1 | 0.16 |
| 1.3.9. | Зона сельскохозяйственного использования | 8.6 | 0.04 |
| 1.3.10. | Производственная зона | 56.2 | 0.49 |
| 1.3.11. | Общественно-деловая зона | 4.5 | 0.02 |
| 1.3.12. | Зона специализированной общественной застройки | 5.9 | 0.03 |
| 1.3.13. | Зона рекреационного назначения | 14.6 | 0.07 |
| 1.3.14. | Зона кладбищ | 9.7 | 0.05 |
| Функциональные зоны за границами поселения: | | | |
| 1.4.1 | Зоны сельскохозяйственных угодий | 88.1 | 0.47 |
| 1.4.2 | Зона транспортной инфраструктуры | 132.3 | 0.63 |
| 1.4.3 | Зона инженерной инфраструктуры | 21.3 | 0.11 |
| 1.4.4 | Зона озелененных территорий общего пользования | 19.3 | 0.11 |
| 1.4.5 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 383.7 | 1.99 |
| 1.4.6 | Производственная зона | 722.6 | 3.36 |
| 1.4.7 | Зона акваторий | 17204.0 | 89.81 |
| 1.4.8 | Зона озелененных территорий специального назначения | 11.1 | 0.06 |
| 1.4.9 | Зона лесов | 1.0 | 0.01 |

Приложение № 3 к Приказу
Комитета Республики Адыгея по
архитектуре и градостроительству
от 27.02.2026г. № 22-ГПУ



Приложение № 3 к Приказу
Комитета Республики Адыгея по
архитектуре и градостроительству
от 27.02.2026г. № 22-ГПУ

