

**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 № 22-ПЗЗУ**

«27» февраля 2026 года

г. Майкоп

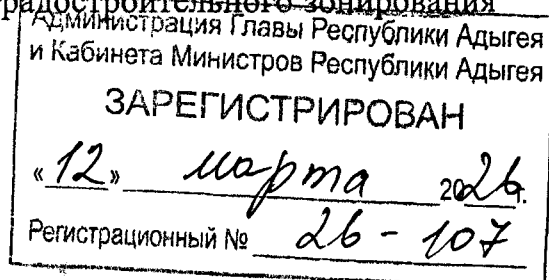
**О внесении изменения в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Тлюстенхабльское городское  
поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея»**

В соответствии со статьями 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 2 Закона Республики Адыгея от 4 августа 2021 г. № 490 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея», подпунктом 32 пункта 1 раздела III Положения о Комитете Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Адыгея от 4 июня 2007г. № 94, на основании Приказа Комитета республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 12.01.2026г. № 01-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», приказываю:

1. Внести изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» № 83 от 29.12.2018 г. (далее – Правила) следующие изменения:

1) в части II Правил:

а) изложить в новой редакции карту градостроительного зонирования (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);

в) изложить в новой редакции карту зон приаэродромной территории (зоны полета) (приложение № 3 к настоящему приказу);

2) в части III статьи 31 Правил в таблице «1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны Р-2. «Зона объектов спортивно-оздоровительного и развлекательного назначения» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)», «Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)», «Площадки для занятий спортом (5.1.3)», «Спортивные базы (5.1.7)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/15000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000/150 000 кв. м.»;

2) в части III статью 36 Правил дополнить текстом следующего содержания:

**«Описание ограничений в приаэродромной территории (ПАТ)  
аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)  
(согласно Приложения к Приказу Росавиации от 03.04.2025г.  
№251-П)**

Граница приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) установлена путем наложения границ семи подзон.

Графическое описание подзон в границах Тлюстенхабльского городского поселения приводится на Карта градостроительных ограничений(приаэродромные территории) в составе данных Правил землепользования и застройки.

**ПОДЗОНА № 3**

**Общая характеристика подзоны:**

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.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности распространяются на новые объекты/сооружения и реконструируемые существующие объекты/сооружения, высота которых не должна превышать установленные ограничения в границах поверхностей ограничения препятствий, установленных для аэродрома.

Устанавливаемые в 3-й подзоне ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности не распространяются на существующие объекты капитального строительства, проектирование, строительство, реконструкция которых были согласованы собственником аэродрома и(или) уполномоченным органом государственной власти, осуществляющим полномочия собственника аэродрома, а также земельные участки и(или) расположенные на них объекты недвижимости, права на которые возникли у граждан и юридических лиц до вступления в силу Федерального закона от 1 июля 2017 года № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

В случае если объект/сооружение расположен в границах нескольких подзон с высотными ограничениями, то применению подлежат более строгие значения.

В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в *таблице №1*, согласно секции, относительно которой располагается объект. Строительство и реконструкция зданий или сооружений в границах третьей подзоны 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 (Постановление Правительства Российской Федерации № 1240 от 24 ноября 2016 года).

**Таблица № 1. Ограничение по высоте в границах приаэродромной территории (ПАТ)**

Номер сектора	Диапазон допустимых максимальных абсолютных отметок верха объекта/сооружения, м	
	от	до
Сектор 1	186	
Сектор 2	86	
Сектор 3	180	186
Сектор 4	175	180
Сектор 5	170	175
Сектор 6	165	170
Сектор 7	160	165
Сектор 8	155	160
Сектор 9	150	155
Сектор 10	145	150
Сектор 11	140	145
Сектор 12	135	140
Сектор 13	130	135

Сектор 14	125	130
Сектор 15	120	125
Сектор 16	115	120
Сектор 17	110	115
Сектор 18	105	110
Сектор 19	100	105
Сектор 20	95	100
Сектор 21	90	95
Сектор 22	86	90
Сектор 23	100	105
Сектор 24	105	110
Сектор 25	110	115
Сектор 26	115	120
Сектор 27	120	125
Сектор 28	125	130
Сектор 29	130	135
Сектор 30	135	140
Сектор 31	140	145
Сектор 32	145	150
Сектор 33	150	155
Сектор 34	155	160
Сектор 35	160	165
Сектор 36	165	170
Сектор 37	170	175
Сектор 38	175	180
Сектор 39	180	186
Сектор 40	99,2	105
Сектор 41	105	110
Сектор 42	110	115
Сектор 43	115	120
Сектор 44	120	125
Сектор 45	125	130
Сектор 46	130	135
Сектор 47	135	140
Сектор 48	140	145
Сектор 49	145	150
Сектор 50	150	155
Сектор 51	155	160
Сектор 52	160	165
Сектор 53	165	170
Сектор 54	170	175
Сектор 55	175	180

Сектор 56	180	186
Сектор 57	150	155
Сектор 58	155	160
Сектор 59	160	165
Сектор 60	165	170
Сектор 61	170	175
Сектор 62	145	150
Сектор 63	180	186
Сектор 64	150	155
Сектор 65	155	160
Сектор 66	160	165
Сектор 67	165	170
Сектор 68	170	175
Сектор 69	175	180
Сектор 70	180	186
Сектор 71	96,13	100
Сектор 72	100	105
Сектор 73	105	110
Сектор 74	110	115
Сектор 75	115	120
Сектор 76	120	125
Сектор 77	125	130
Сектор 78	130	135
Сектор 79	135	140
Сектор 80	140	145
Сектор 81	145	150
Сектор 82	150	155
Сектор 83	155	160
Сектор 84	160	165
Сектор 85	165	170
Сектор 86	170	175
Сектор 87	175	180
Сектор 88	180	186
Сектор 89	145,65	150
Сектор 90	150	155
Сектор 91	155	160
Сектор 92	160	165
Сектор 93	165	170
Сектор 94	170	175
Сектор 95	175	180
Сектор 96	180	186
Сектор 97	145,65	150

Сектор 98	150	155
Сектор 99	155	160
Сектор 100	160	165
Сектор 102	170	175
Сектор 103	175	180
Сектор 104	180	186
Сектор 105	36,43	40
Сектор 106	40	45
Сектор 107	45	50
Сектор 108	50	55
Сектор 109	55	60
Сектор 110	60	65
Сектор 111	65	70
Сектор 112	70	75
Сектор 113	75	80
Сектор 114	80	86
Сектор 115	34,33	40
Сектор 116	40	45
Сектор 117	45	50
Сектор 118	50	55
Сектор 119	55	60
Сектор 120	60	65
Сектор 121	65	70
Сектор 122	70	75
Сектор 123	75	80
Сектор 124	80	86
Сектор 125	80	86
Сектор 126	75	80
Сектор 127	70	75
Сектор 128	65	70
Сектор 129	60	65
Сектор 130	55	60
Сектор 131	50	55
Сектор 132	45	50
Сектор 133	40	45
Сектор 134	34,33	40
Сектор 135	75	80
Сектор 136	75	80
Сектор 137	70	75
Сектор 138	65	70
Сектор 139	60	65
Сектор 140	55	60

Сектор 141	50	55
Сектор 142	45	50
Сектор 143	40	45
Сектор 144	от уровня земли	
Сектор 145	без высотных ограничений	
Сектор 146		

**Допустимые максимальные абсолютные отметки верха объекта/сооружения указаны в Балтийской системе высот 1977 г.**

#### **ПОДЗОНА № 4**

##### Общая характеристика подзоны

Четвертая подзона это подзона, в которой 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.

Обоснование ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в четвертой подзоне:

- ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности распространяются на объекты, которые могут создавать 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.

Запрещается проектирование, строительство новых объектов, реконструкция существующих объектов, в случае превышения допустимых максимальных абсолютных отметок верха объекта, указанных на сводном плане ограничения высотных препятствий 4-ой подзоны приаэродромной территории – пункт 12.4 Приложения к Приказу Росавиации № 251-П от 03.04.2025года.

Размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

#### **ПОДЗОНА №5**

##### Общая характеристика подзоны.

Пятая подзона это подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные ФЗ«О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Обоснование ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в пятой подзоне:

В границах пятой подзоны запрещается размещать проектировать, строить, реконструировать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», а именно опасные производственные объекты I, II, III, IV класса – предприятия и их цеха, участки, площадки, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов:

а) на которых получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества следующих видов:

- воспламеняющиеся вещества;
- окисляющие вещества;
- горючие вещества;
- взрывчатые вещества;
- токсичные вещества;
- высокотоксичные вещества;
- вещества, представляющие опасность для окружающей среды;

б) используется оборудование, работающее под избыточным давлением более 0,07 мегапаскаля:

- пара, газа (в газообразном, сжиженном состоянии);
- воды при температуре нагрева более 115 градусов Цельсия;
- иных жидкостей при температуре, превышающей температуру их кипения при избыточном давлении 0,07 мегапаскаля;

в) используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы

(за исключением лифтов, подъемных платформ для инвалидов), эскалаторы в метрополитенах, канатные дороги, фуникулеры;

г) получают, транспортируются, используются расплавы черных и цветных металлов, сплавы на основе этих расплавов с применением оборудования, рассчитанного на максимальное количество расплава 500 килограммов и более;

д) ведутся горные работы (за исключением добычи общераспространенных полезных ископаемых и разработки россыпных месторождений полезных ископаемых, осуществляемых открытым способом без применения взрывных работ), работы по обогащению полезных ископаемых;

е) осуществляется хранение или переработка растительного сырья, в процессе которых образуются взрывоопасные пылевоздушные смеси, способные самовозгораться, возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления, а также осуществляется хранение зерна, продуктов его переработки и комбикормового сырья, склонных к самосогреванию и самовозгоранию.

Запрещается проектирование и строительство новых и реконструкция существующих опасных производственных объектов, максимальный радиус зон поражения от которых, в случаях происшествий техногенного характера, может оказать влияние на безопасность полетов воздушных судов.

Зоны поражения от опасных производственных объектов в случаях происшествий техногенного характера не должны пересекать поверхности ограничения препятствий, устанавливаемые для аэродрома(подзона №3)

Максимальные радиусы зон поражения при происшествии 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.

При невозможности соблюдения вышеуказанных ограничений, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального Закона № 116-ФЗ.

Ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения безопасности полетов (наличии декларации промышленной безопасности).

#### ПОДЗОНА № 6

##### Общая характеристика подзоны:

Шестая подзона это подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Обоснование ограничений использования объектов недвижимости осуществления деятельности в шестой подзоне:

Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и скоплению птиц, в том числе:

- звероводческие фермы, скотобойни;
- подсобные хозяйства(свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы,
- рыбные пруды);
- места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов;
- новые водоемы, реки, болота; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора.

Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц, в том числе:

- вспашка и перепашивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время;
- допущение произрастание высокой береговой и прибрежной растительности;
- выпас скота.

При наличии в границах 6-ой подзоны приаэродромной территории запрещенных к размещению объектов и осуществление запрещённой деятельности, собственникам таких объектов необходимо проводить мероприятия по орнитологическому обеспечению полетов, которые направлены на устранение условий, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

#### ПОДЗОНА №7

##### Общая характеристика подзоны:

Седьмая подзона - это подзона в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном

Обоснование ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в седьмой подзоне.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в контуре по фактору шумового воздействия:

Запрещается размещение:

- жилые дома;
- поликлиники, амбулатории, диспансеры, дома отдыха, пансионаты, дома интернаты для престарелых и инвалидов;
- учебные заведения и дошкольные учреждения, библиотеки;
- площадки отдыха на территории микрорайонов и групп жилых домов, домов отдыха, пансионатов, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, площадки детских дошкольных учреждений, школ и др.
- учебных заведений;
- больниц и санаториев;
- площадок отдыха на территории больниц и санаториев.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности по фактору химического загрязнения атмосферного воздуха:

Контур на границе концентрации загрязняющих веществ не более 0,8 ПДК<sub>мр</sub>:

Запрещается размещение:

- места массового отдыха населения;
- территории размещения лечебно-профилактических учреждений длительного пребывания больных и центров реабилитации.

Контур на границе концентрация загрязняющих веществ не более 1,0 ПДК<sub>мр</sub>:

Запрещается размещение:

- жилые зоны и другие территории проживания;

- места массового отдыха населения;
- территории размещения лечебно-профилактических учреждений длительного пребывания больных и центров реабилитации.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности по фактору электромагнитного излучения:

Запрещается размещение:

- селитебные территории;
- площадки для стоянки и остановки всех видов транспорта;
- предприятия по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.

Размещение в районах аэродромов зданий, высоковольтных линий электропередачи, радиотехнических и других сооружений, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи для нормальной работы навигационных средств аэродромов, должно быть согласовано с предприятиями и организациями, в ведении которых находятся аэродромы.

Предприятия и организации, с которыми необходимо согласование, определяет штаб объединения ВВС военного округа, в зоне ответственности которого предполагается строительство. Адрес штаба представляется заказчиком проектной документации или проектным организациям органами власти субъектов Российской Федерации.

Согласованию подлежит размещение:

1) всех объектов в границах полос воздушных подходов к аэродромам, а также вне этих границ в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома (КТА);

2) объектов в радиусе 30 км от КТА, высота которых относительно уровня аэродрома 50 м и более; независимо от места размещения:

3) объектов высотой от поверхности земли 50 м и более;

4) линий связи, электропередачи, а также других объектов радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств;

5) взрывоопасных объектов;

6) факельных устройств для аварийного сжигания газов;

7) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов.

Размещение объектов, указанных в п. 3-7), независимо от места их размещения, кроме того, подлежит согласованию с штабом военного округа и штабом объединения ВВС, на территории и в зоне ответственности которых предполагается строительство.

Запрещается размещение на расстоянии ближе 15 км от КТА мест выброса пищевых отходов, звероферм, скотобоен и других объектов, отличающихся привлечением и массовым скоплением птиц.

Примечание

1. Указанные согласования утрачивают силу, если в течение трех лет возведение соответствующих объектов не начато.

2. Контрольная точка аэродромов располагается вблизи геометрического центра аэродрома:

- при одной взлетно-посадочной полосе (ВПП) - в ее центре;  
- при двух параллельных ВПП - в середине прямой, соединяющей их центры;

- при двух непараллельных ВПП - в точке пересечения перпендикуляров, восстановленных из центров ВПП.

3. В документах, представляемых на согласование размещения высотных сооружений, во всех случаях необходимо указывать координаты расположения проектируемых сооружений.

4. При определении высоты факельных устройств учитывается максимально возможная высота выброса пламени.».

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

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

4. Разместить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея» в 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 № 3 к Приказу  
Комитета Республики Адыгея по  
архитектуре и градостроительству  
от 27.02.2026г. № 22-ПЗЗУ

