

**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
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКИЭ
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 № 23-ГПУ

«27» февраля 2026 года

г. Майкоп

Об утверждении изменений в генеральный план муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение Майкопского 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 12.08.2022г. № 6-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение» Майкопского района Республики Адыгея»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить изменения в генеральный план муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», утвержденный Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение» от 28.12.2012 г. № 21, изложив в новой редакции:

Администрация Главы Республики Адыгея и Кабинета Министров Республики Адыгея
ЗАРЕГИСТРИРОВАН
«12» марта 2026г.
Регистрационный № 26-108

1) положение о территориальном планировании муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

2) карту функциональных зон муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

3) карту планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», согласно приложению № 3 к настоящему приказу;

4) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение Майкопского 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 «Майкопский район» 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 «Краснооктябрьское сельское поселение Майкопского 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. № 23-ГПУ

1. Введение

Генеральный план муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение» Майкопского района Республики Адыгея Российской Федерации утверждён Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Майкопский район» от 29.12.2012 № 26 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение» Майкопского района Республики Адыгея».

Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение» Майкопского района разработан на основании Приказа комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 12.08.2022 года № 6-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.

В основу разработки генерального плана положены следующие материалы:

1. Схема территориального планирования Республики Адыгея, выполненная ООО «Джи Динамика».
2. Схема территориального планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр».
3. Информация, предоставленная администрацией МО «Майкопский район» и администрацией МО «Краснооктябрьское сельское поселение».
4. Материалы по отводу земельных участков.
5. Материалы обследования.

Градостроительная документация соответствует требованиям:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации, от 29.12.2004г., №190-ФЗ;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации от 29.10.2002 г. № 150 (в части, не противоречащей ГК РФ);
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (редакция 2008 г.);
- Нормативам градостроительного проектирования Республики Адыгея.

В Генеральном плане выполнена одна из главных задач – определение назначения территорий, установление функциональных зон сельского поселения и населенных пунктов с выделением в них жилых, общественно-деловых, производственных, зон инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационных, сельскохозяйственного использования, специального назначения и прочих зон.

Целью разработки генерального плана Краснооктябрьского сельского поселения – как документа территориального планирования муниципального образования, является определение границ и назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого

развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учёта интересов граждан и их объединений.

Градостроительная деятельность в соответствии с генеральным планом обеспечит безопасность и благоприятные условия жизнедеятельности человека, ограничит негативное воздействие хозяйственной и другой деятельности на окружающую среду и обеспечит охрану и рациональное использование природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

В соответствии с градостроительным Кодексом Российской Федерации Генеральный план определяет стратегию функционально-пространственного развития территорий сельского поселения и устанавливает перечень основных мероприятий по формированию благоприятной среды жизнедеятельности.

В состав материалов проекта генерального плана входят:

Положение о территориальном планировании сельского поселения, включающее разделы:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, 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;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Карты, на которых соответственно отображаются:

1) планируемые для размещения объекты местного значения поселения, городского округа, относящиеся к следующим областям:

а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;

б) автомобильные дороги местного значения;

в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов в случае подготовки генерального плана городского округа;

г) иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения, городского округа;

2) границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

3) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

К генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

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.

2. Основные мероприятия Генерального плана по развитию и оптимизации функционального зонирования

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.

К основным функциональным зонам населенных пунктов, выделенным в Генеральном плане относятся:

- **жилая зона** (*зона застройки индивидуальными жилыми домами, зона застройки малоэтажными жилыми домами*) – зоны для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, 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** (*общественно-деловая зона, зона смешанной общественно-деловой застройки и зона специализированной общественно-деловой застройки*) – зоны, предназначенные 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, зона инженерной и транспортной инфраструктур** (*производственная зона, зона транспортной и инженерной инфраструктуры*) – зоны предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и 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.

- **зона сельскохозяйственного использования** (*зона сельскохозяйственного использования, производственная зона сельскохозяйственных предприятий и зона сельскохозяйственных угодий*) – 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 садоводческих и огороднических товариществ** - садовые земельные участки или огородные земельные участки, а также земельные участки общего назначения. Территория садоводства или огородничества расположена как на землях сельскохозяйственного назначения, так и на землях населенных пунктов.

- **зона рекреационного назначения** – (зона рекреационного назначения, зона озелененных территорий общего пользования и лесопарковая зона) – 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, санитарно-гигиенической, оздоровительной и эстетической ценности природных ландшафтов.

- **зона режимных территорий и объектов** - 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).

- **зона лесов** - лесные земли (земли, на которых расположены леса, и земли, предназначенные для лесовосстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины и другие)), земли, предназначенные для освоения лесов (просеки, дороги и другие), и земли, неудобные для использования (болота, каменистые россыпи и другие).

3. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, 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

Перечень объектов местного значения, планируемых к размещению в пределах муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение» Майкопского района, сформирован на основании материалов по обоснованию Генерального плана, утверждённых проектов планировки, действующих муниципальных программ, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры сельского поселения, организаций коммунального комплекса и документов территориального планирования Майкопского района.

4. Параметры функциональных зон, сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

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 объектах федерального значения приведены в соответствии с утверждёнными на дату подготовки проекта (сентябрь 2023 г.) документами территориального планирования Российской Федерации.

Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения приведены в соответствии с утверждённой на дату выполнения проекта (октябрь 2023 г.) Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения приведены в соответствии с утверждённой на дату выполнения проекта (октябрь 2023 г.) Схемой территориального планирования Майкопского района, Плана пространственного развития Майкопского района и информацией полученной от администрации Майкопского района.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зоны выделены для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, малоэтажных или блокированных жилых домов усадебного типа, а также 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.	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,7
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	4
	максимальная высота строений от уровня земли	м	не более 20

2. Сведения о планируемых для размещения объектах 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 объектах регионального значения.

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

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

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

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зоны предназначены 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, объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и удовлетворением периодических, эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,9
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	4 этажа, включая мансардный
	максимальная высота строений от уровня земли	м	50

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.

В пределах общественно-деловой зоны планируется к размещению объекты регионального значения в области здравоохранения и автомобильного транспорта.

№ п/п	Вид/ Код объекта	Наименование объекта	Назначение объекта	Наименование мероприятия	Местоположение размещаемого объекта	Характеристика объекта	Сроки реализации	Характеристики зон с особыми условиями использования территории
1	602010402	Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Адыгея «Центральная районная больница Майкопского района»	Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара	Врачебная амбулатория	Майкопский муниципальный район, МО «Краснооктябрьское сельское поселение», п. Краснооктябрьский, ул. Шоссейная, 91	49 посещений в смену	Первая очередь	-

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

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

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
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.	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,7
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	7 этажей, включая мансардный
	максимальная высота строений от уровня земли	м	не установлено

2. Сведения о планируемых для размещения объектов 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 объектов регионального значения.

В пределах производственной зоны не планируется к размещению объекты регионального значения в области электроэнергетики и связи.

4. Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения.

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

ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зоны предназначены для размещения объектов водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, связи, инженерной инфраструктуры иных видов согласно градостроительным регламентам; для размещения объектов транспорта: автомобильного, железнодорожного, трубопроводного, а также транспортной инфраструктуры иных видов	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,9
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	7 этажей, включая мансардный
	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 объектов инженерной и транспортной инфраструктуры не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

В пределах зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры не планируется к размещению объекты регионального значения в области автомобильного транспорта.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

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

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

1. Зона сельскохозяйственных угодий

1.1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в соответствии с Земельным кодексом РФ	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

1.2. 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.

1.3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

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

1.4. Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения.

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

2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

2.1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для размещения и развития объектов агропромышленного комплекса, в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,5
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3
	максимальная высота строений от уровня земли	м	не установлено

2.2. Сведения о планируемых для размещения объектов федерального значения.

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

2.3. Сведения о планируемых для размещения объектов регионального значения.

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

2.4. Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения.

В пределах производственной зоны сельскохозяйственных предприятий размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения.

3. Зона сельскохозяйственного использования

3.1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,7
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3
	максимальная высота строений от уровня земли	м	не более 20

использования соответствии генеральными планами населенных пунктов правилами землепользования застройки.	в с и и			
--	------------------	--	--	--

3.2. 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.

3.3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

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

3.4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

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

ЗОНА САДОВОДЧЕСКИХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ

1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,7
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3 этажа, включая мансардный этаж
	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 садоводческих и огороднических товариществ 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 садоводческих и огороднических товариществ не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах зоны садоводческих и огороднических товариществ размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
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, санитарно-гигиенической, оздоровительной и эстетической ценности природных ландшафтов.	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 объектов 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 объектов 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 объектов местного значения.

В пределах зоны рекреационного назначения размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.

ЗОНА РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,7
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3 этажа, включая мансардный этаж
	максимальная высота строений от уровня земли	м	100

власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами			
---	--	--	--

2. Сведения о планируемых для размещения объектов федерального значения.

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

3. Сведения о планируемых для размещения объектов регионального значения.

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

4. Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения.

Размещение планируемых объектов местного значения в пределах зоны зоны режимных территорий и объектов не предусмотрено Схемой территориального планирования Майкопского района.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ и территорий для размещения отходов потребления	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,7
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3 этажа, 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 зоны специального назначения не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектов 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 объектов 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
Зона 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 объектов 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 объектов регионального значения.

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

4. Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения.

Размещение объектов местного значения в пределах зоны акваторий не предусмотрено Схемой территориального планирования Майкопского района.

ЗОНА ЛЕСОВ

1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для земельных участков лесов в составе земель лесного 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 объектов федерального значения.

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

3. Сведения о планируемых для размещения объектов регионального значения.

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

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

Размещение объектов местного значения в пределах зоны лесов не предусмотрено Схемой территориального планирования Майкопского района.

5. Распределение земель по категориям

Площадь муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение» в уточненных проектных границах составляет **61393.5 га**

В проектных границах муниципального образования «Краснооктябрьское сельское поселение» расположены следующие категории земель:

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли особо охраняемых территорий и объектов.

Баланс земель по категориям в проектных границах

Таблица № 14.1

Категории земель	Проектное решение	
	Площадь, га	% соотношение
Территория, всего	61393.5	100
в том числе:		
1. Земли населенных пунктов	1762.0	2.87
2. Земли сельскохозяйственного назначения	7864.8	12.58
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного назначения	1451.9	2.31
4. Земли лесного фонда	50276.5	82.12
5. Земли особо охраняемых территорий и объектов	38.3	0.12

Основные параметры развития территории

Таблица 14.2

Показатели		Площадь, га	% соотношение
1.1	Общая площадь земель сельского поселения в установленных границах	61393.5	100
1.2	Общая площадь земель в границах населенных пунктов в том числе:	1762.0	2.87
1.2.1.	поселок Краснооктябрьский	407.1	0.71
1.2.2.	хутор Красный Мост	52.1	0.08
1.2.3.	поселок Мирный	0.50	0

1.2.4.	поселок Приречный	36.3	0.07
1.2.5.	хутор Садовый	84.3	0.13
1.2.6.	поселок Спокойный	8.4	0.01
1.2.7.	поселок Табачный	308.9	0.49
1.2.8.	станция Безводная	110.3	0.17
1.2.9.	поселок Хакодзь	26.1	0
1.2.10.	станция Курджипская	494.1	0.79
1.2.11.	станция Дагестанская	260.0	0.42
1.3. Функциональные зоны в границах поселения:			
1.3.1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	1542.5	2.53
1.3.2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	16.5	0.03
1.3.3.	Зона инженерной инфраструктуры	1.7	0
1.3.4.	Зона транспортной инфраструктуры	39.6	0.07
1.3.5.	Лесопарковая зона	0.9	0
1.3.6.	Зона озелененных территорий общего пользования	38.1	0.01
1.3.7.	Зона сельскохозяйственного использования	21.4	0.06
1.3.8.	Производственная зона	40.5	0.07
1.3.9.	Общественно-деловая зона	14.8	0.01
1.3.10.	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	0.2	0
1.3.11.	Зона специализированной общественной застройки	9.5	0.02
1.3.12.	Зона рекреационного назначения	30.9	0.07
1.3.13.	Зона кладбищ	5.4	0
1.4. Функциональные зоны за границами поселения:			
1.4.1	Зоны сельскохозяйственных угодий	7031.1	11.17
1.4.2	Зона рекреационного назначения	38.3	0.07
1.4.3	Зона режимных территорий и объектов	1221.1	1.99
1.4.4	Зона транспортной инфраструктуры	211.6	0.28
1.4.5	Зона озелененных территорий общего пользования	21.5	0.11
1.4.6	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	484.6	0.76
1.4.7	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	291.3	0.55
1.4.8	Производственная зона	31.1	0.08
1.4.9	Зона лесов	50276.5	82.11
1.4.10	Зона кладбищ	1.6	0
1.4.11	Зона инженерной инфраструктуры	0.1	0
1.4.12	Зона сельскохозяйственного использования	22.7	0.01

Приложение № 4 к Приказу
 Комитета Республики Адыгея по
 архитектуре и градостроительству
 от 27.02.2026г. № 22-ГПУ

