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 № 38-ПЗЗУ

«20» октября 2026 года г. Майкоп

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея»

В соответствии со статьей 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 14.03.2025 года № 4-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея», приказываю:

1. Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея от 31.05.2016 № 90 (далее – Правила), следующие изменения:

1) часть I Правил изложить в следующей редакции:

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

Администрация Главы Республики Адыгея и Кабинета Министров Республики Адыгея
ЗАРЕГИСТРИРОВАН
«27» октября 2026 г.
Регистрационный № 26-412

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Общие положения

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

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

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

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

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

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

Статья 3. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

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

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

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

образования.

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

Глава 3. Подготовка документации по планировке территории

Статья 4. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

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

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

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

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

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

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка

документации по планировке территории;

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

7) планируется осуществление комплексного развития территории;

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

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

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

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

7. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

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

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

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

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

12. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 41 ГрК РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде

отдельного документа.

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

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

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

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

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

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

17. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов

капитального строительства.

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

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

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

Статья 5. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях

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

Глава 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Статья 6. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

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

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

Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

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

2. Предельный (максимальный) размер земельных участков,

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

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

2) статьи 8 – 24 признать утратившими силу;

3) в части II Правил изложить в новой редакции:

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

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

в) карту зон приаэродромной территории (приложение № 3 к настоящему приказу;

4) в статье 26 части III Правил:

а) в территориальной зоне ЖЗ 101. «Зона для индивидуального жилищного строительства» в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строку следующего содержания:

«

Ведение огородничества (13.1)	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 30 кв. м/ 250 кв. м (при отсутствии охранных зон) и 5000 кв. м (при наличии охранных зон); размещение объектов капитального строительства запрещено. указанный вид разрешенного использования устанавливается в отношении земельных участков, которые не могут быть сформированы в целях жилищного строительства в силу ограничений в использовании (недостаточная площадь земельного участка или расположение в границах охранных зон ЛЭП, охранных зон

	сельскохозяйственных культур	трубопроводов и т.д.)

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

«Иные требования:

Размещение и архитектурный облик культовых объектов, мемориальных комплексов, объектов монументального искусства, многоквартирных домов, объектов производственного и гражданского назначения (проектирование и строительство которых финансируются из республиканского бюджета Республики Адыгея), а также объектов, оказывающих влияние на градостроительную ситуацию в муниципальном образовании «Тахтамукайское сельское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея», подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.».

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

3. Направить настоящий приказ Главе муниципального образования «Тахтамукайский муниципальный район Республики Адыгея» для официального опубликования в порядке, установленном для опубликования правовых актов, иной официальной информации и размещения на официальном сайте в сети Интернет.

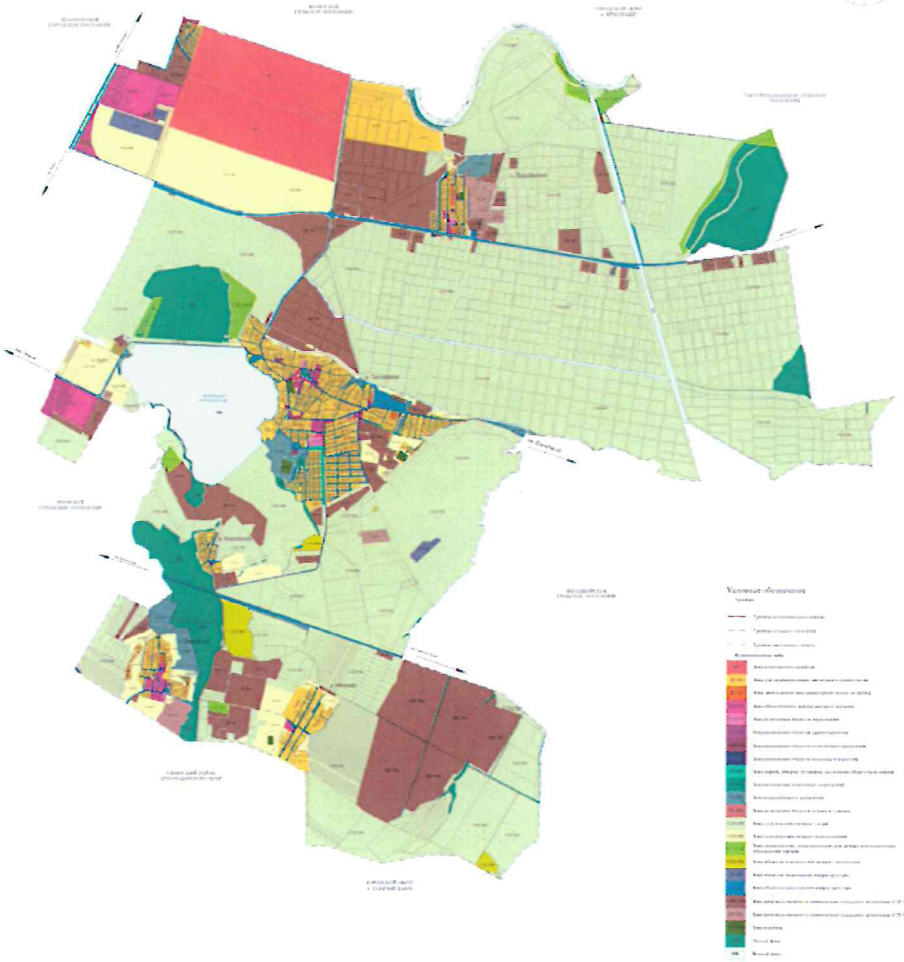
4. Разместить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тахтамукайское сельское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея» в редакции настоящего приказа в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты подписания настоящего приказа.

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

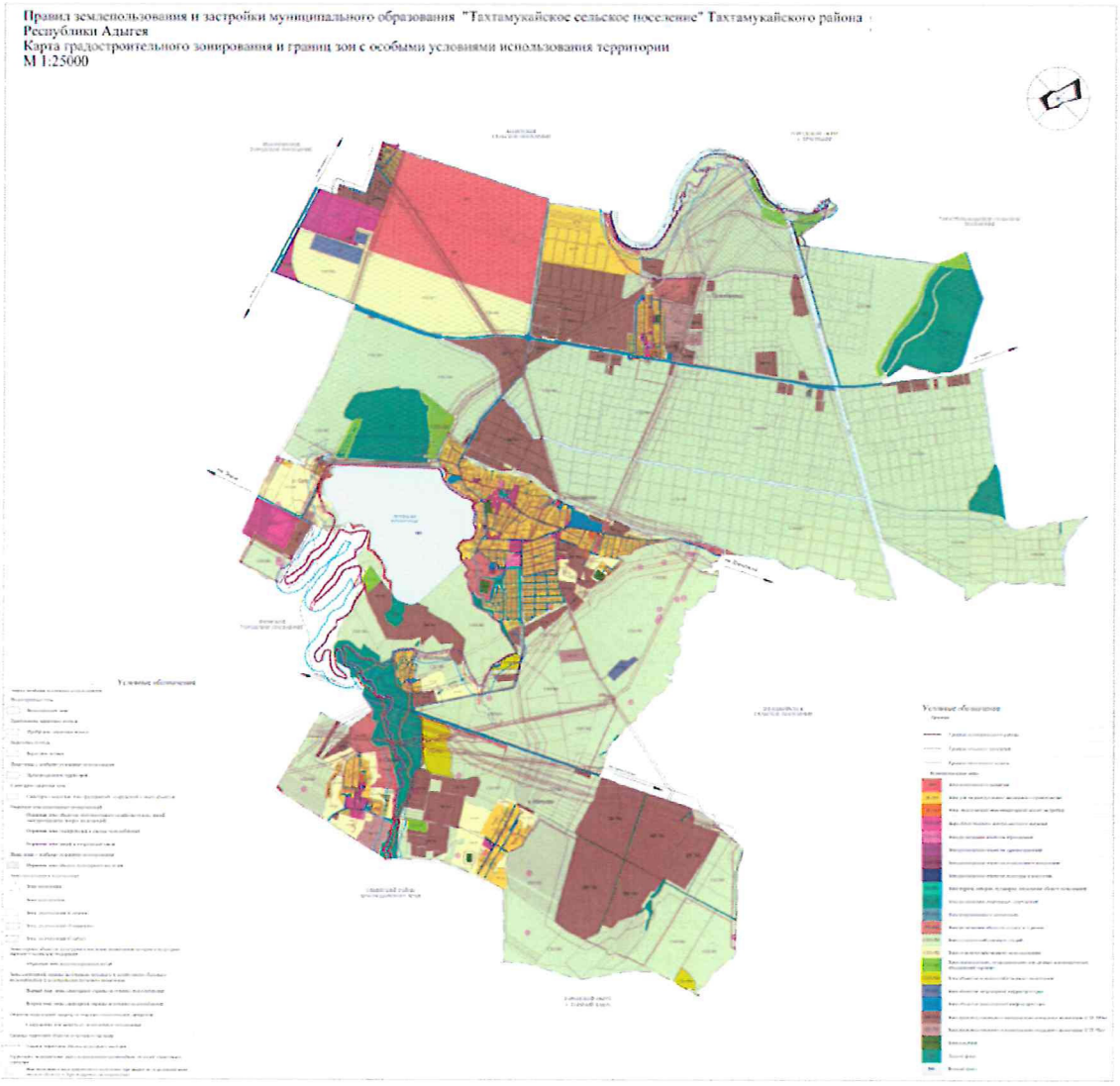
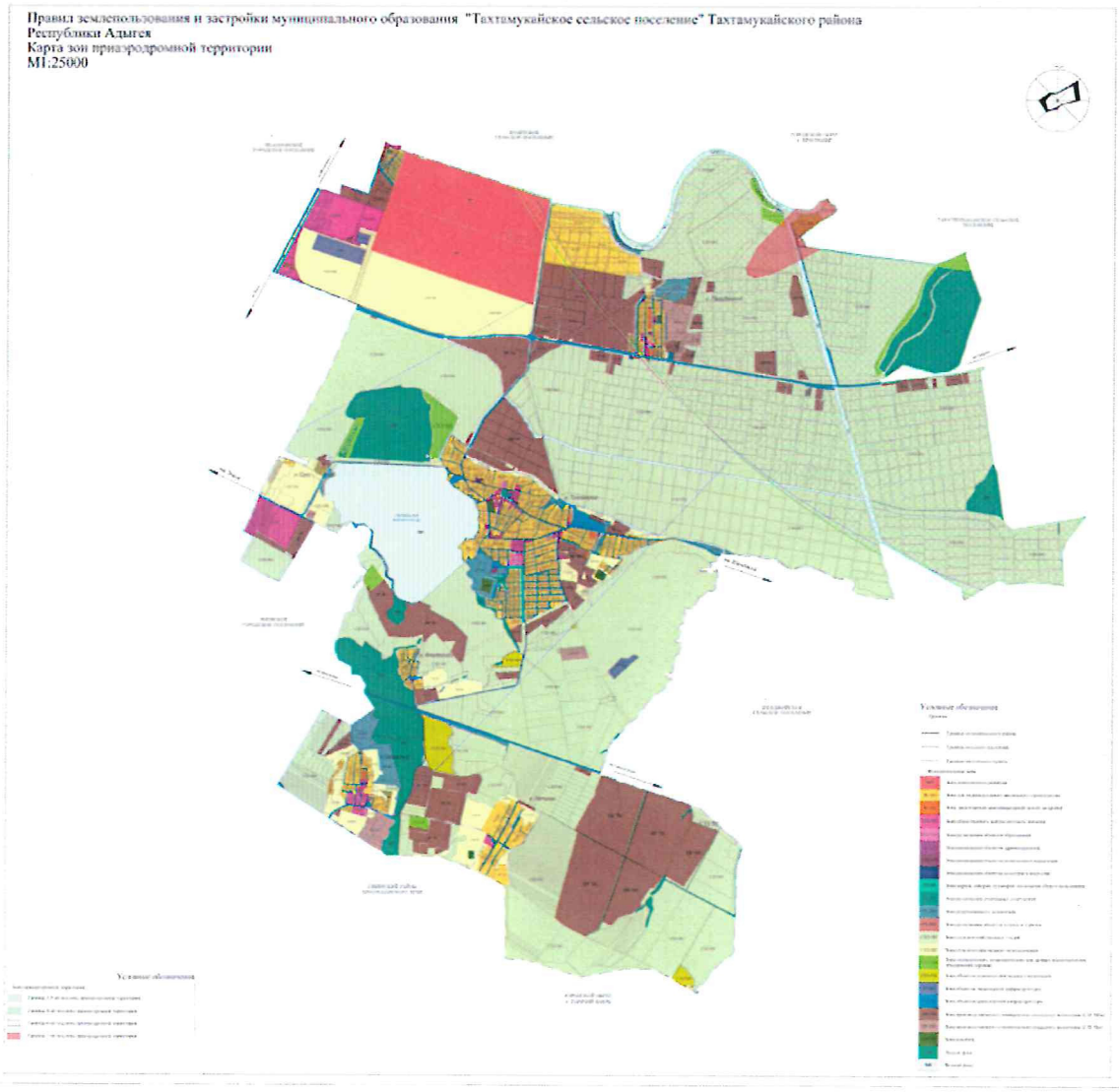
Заместитель
председателя
Комитета С.А. Зуев

Приложение № 1
к Приказу Комитета Республики
Адыгея по архитектуре
и градостроительству
от 20.10.2026г. № 38-ПЗЗУ

Правил землепользования и застройки муниципального образования "Тахтамукайское сельское поселение" Тахтамукайского района
Республики Адыгея
Карта градостроительного зонирования
М 1:25000



Приложение № 2
к Приказу Комитета Республики
Адыгея по архитектуре
и градостроительству
от 20.10.2026г. № 38-ПЗЗУ



Приложение № 3
к Приказу Комитета Республики
Адыгея по архитектуре
и градостроительству
от 20.10.2026г. № 38-ПЗЗУ