

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

Краснооктябрьская ул., д. 12,
г. Майкоп, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ
И КОМИТЕТ**

Краснооктябрьскэм ур., 12,
къ. Мыекъуапэ, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru

П Р И К А З № 4-ГПУ

«16» апреля 2025 года

г. Майкоп

**Об утверждении изменений в генеральный план муниципального
образования «Каменноостское 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 21.09.2022г. № 8-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Каменноостское сельское поселение» Майкопского района Республики Адыгея»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить изменения в генеральный план муниципального образования «Каменноостское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», утвержденный Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Майкопский район» от 27.05.2022 № 179-РС, изложив в новой редакции:

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

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

«24» апреля 2025г.

Регистрационный № 25-87

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

3) карту планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Каменноостское 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 «Каменноостское 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 «Каменноостское 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

**Положение о территориальном
планировании
муниципального образования
«Каменноостское сельское поселение
Майкопского муниципального района
Республики Адыгея»**

1. Введение

Генеральный план муниципального образования «Каменноостское сельское поселение» Майкопского района Республики Адыгея Российской Федерации утверждён Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Майкопский район» от 20.12.2019 года № 106 «Об утверждении Генерального плана МО «Каменноостское сельское поселение» Майкопского района Республики Адыгея».

Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Каменноостское сельское поселение» Майкопского района разработан на основании Приказа комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 21.09.2022 года № 8-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 «Каменноостское 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 Каменноостского 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 застройки индивидуальными жилыми домами, а также малоэтажными жилыми домами до 4-х этажей, включая мансардный;

- **общественно-деловая зона** (зона специализированной общественно-деловой застройки и общественно-деловые зоны, в том числе многофункциональные общественно-деловые зоны) – зоны, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан;

- **производственные зоны, 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 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, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, также для размещения и развития объектов агропромышленного комплекса.

- **зоны рекреационного назначения** – (зона рекреационного назначения (объекты туризма, отдыха и спорта и зона озелененных территорий общего пользования (парки, бульвары, скверы)) – зона занятая скверами, парками, бульварами, озеленения общего пользования, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также 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 специального назначения** (зона кладбищ) – кладбища, и иные территории;

- **иные функциональные зоны** (зона лесов и зона акватории) - 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) и 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).

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 «Каменноостское 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.

Планируемые для размещения и реконструкции объекты местного значения в сфере здравоохранения

| № пп | Назначение объекта | Наименование объекта | Основные характери- стики объекта | Местополо- жение объекта | Очереднос- ть строитель- ства/ реконстру- кции | Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения. Основание для включения в перечень |
|---------|---------------------------------|---|--|--|---|--|
| 1 | Объекты здравоохра- нения | Реконструкция и расширение здания Каменноостской районной больницы с открытием коек дневного стационара | Вместимост ь до 250 мест | посёлок Каменноост- ский ул. К.Маркса, 56-Б | 2023-2026 г. | Схема территориального планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр» План пространственного развития |
| 2 | | Строительство травматологического отделения при Каменноостской районной больнице | - | посёлок Каменноост- ский | 2023-2027 г. | Схема территориального планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр», План пространственного развития |
| 3 | | Капитальный ремонт поликлиники | Вместимост ь до 250 мест | посёлок Каменноост- ский, ул. Гагарина, 32-В | 2023-2026 г. | Схема территориального планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный |

| | | | | | | |
|---|--|---|---------------------------|---|-------------|--|
| | | | | | | центр» План пространственного развития |
| 4 | | Капитальный ремонт фельдшерско- акушерский пункт | Вместимост ь до 5 мест | посёлок Победа , ул. Дружбы, 7/3 | 2024-2027 г | План пространственного развития |

Планируемые для размещения и реконструкции объекты местного значения в сфере образования

| № пп | Назначение объекта | Наименование объекта | Основные характерис тики объекта | Местополож ение объекта | Очереднос ть строительс тва/ реконстру кции | Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения. Основание для включения в перечень |
|---------|--|---|---|---|--|--|
| 1 | Дошкольные общеобразоват ельные организации | Строительство детского сада | Вместимост ь до 130 мест | посёлок Каменноост ский | 2012-2027 г. | Схема территориально го планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительн ый центр» |
| 2 | | Капитальный ремонт МБДОУ № 22 «Сказка» | Вместимост ь до 110 мест | посёлок Каменноост ский, ул. Карла Маркса, 64 | 2024-2027 г. | План пространственно го развития |
| 3 | Общеобразова тельные организации | Капитальный ремонт МБОУ «ОЦ № 7» | Вместимост ь до 400 мест | посёлок Каменноост ский, ул. Мира, 23 | 2025-2030 г. | План пространственно го развития |
| 4 | | Капитальный ремонт МБОУ «ОЦ № 7» | Вместимост ь до 400 мест | посёлок Каменноост ский, ул. Октябрьская, 21 | 2025-2030 г. | План пространственно го развития |
| 5 | | Капитальный ремонт МБОУ «ОЦ № 11» | Вместимост ь до 400 мест | посёлок Каменноост ский, ул. Гагарина, 38А | 2025-2030 г. | План пространственно го развития |

Планируемые для размещения и реконструкции объекты местного значения в сфере физкультуры и спорта, общественные территории

| № пп | Назначен ие | Наименование объекта | Основные характерист | Местоположени е объекта | Очереднос ть | Обоснование выбранного |
|---------|----------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|
|---------|----------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|

| | объекта | | ики объекта | | строительс тва | варианта размещения объектов местного значения. Основание для включения в перечень |
|---|-------------------------------------|---|--------------------|---------------------------|-------------------|---|
| 1 | Объекты физкультур ы и спорта | Строительство общедоступного плавательного бассейна в составе многофункционал ьного спортивного комплекса | - | посёлок Каменноостский | 2012-2027 г. | Схема территориального планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр |
| 2 | | Футбольное поле | замена покрытия | посёлок Каменноостский | 2025-2030 г. | План пространственного развития |
| 3 | Обществен ные территории | Зона отдыха, детская и спортивная площадка | обустройство | хутор Весёлый | 2025-2030 г. | План пространственного развития |

Планируемые для размещения и реконструкции объекты местного значения в сфере культуры, молодёжной политики и социальной защиты населения

| № пп | Назначение объекта | Наименование объекта | Основные характери стики объекта | Местополож ение объекта | Очередно сть строитель ства/ реконстру кции | Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения. Основание для включения в перечень |
|---------|-----------------------|--|---|-------------------------------|--|---|
| 1 | Объекты культуры | Капитальный ремонт здания Каменноостског о СДК | Вместимость до 200 мест | посёлок Каменноостс кий | 2012-2027 г. | Схема территориального планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр |
| 2 | | Комплекс работ по благоустройству общественной территории «Парк культуры и отдыха» | - | посёлок Каменноостс кий | 2018-2024 г. | Муниципальная программа МО «Каменноостское сельское поселение» «Формирование современной городской среды МО «Каменноостское сельское поселение» на 2018-2024 годы, утвержденная Постановлением Главы МО «Каменноостское сельское поселение» № 16 от «01» февраля 2023 года |

Планируемые для размещения и реконструкции объекты местного значения в сфере

водоснабжения, водоотведения, газоснабжения

| № п.п. | Назначение объекта | Наименование планируемого объекта | Основные характеристики объекта | Местоположение | Очередность строительства/реконструкции | Характеристики зон с особыми условиями использования территории | Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения. Основание для включения в перечень |
|--------|--|--|---------------------------------|---|---|--|---|
| 1 | Организация в границах муниципального образования систем водоснабжения | Строительство водозаборов | | поселок Победа | 2012-2027 г. | Ширина санитарно-защитной полосы водовода устанавливается п.2.4.3 СанПиН 2.1.4.1110-02 | Схема территориального планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр |
| 2 | | Строительство водопроводных сетей | | поселок Каменноостровский, поселок Победа | 2012-2027 г. | Ширина санитарно-защитной полосы водовода устанавливается п.2.4.3 СанПиН 2.1.4.1110-02 | Схема территориального планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр |
| 3 | | Строительство системы водозабора и водоснабжения | 2,9 км | хутор Весёлый | до 2030 года | Ширина санитарно-защитной полосы водовода устанавливается п.2.4.3 СанПиН 2.1.4.1110-02 | План пространственного развития |
| 4 | Организация в границах муниципального образования систем газоснабжения | Газификация населённых пунктов | - | поселок Каменноостровский, поселок Победа хутор Весёлый | 2012-2027гг. | Проектная документация на стадии разработки | Схема территориального планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр |
| 5 | | Строительство системы газоснабжения | 2,9 км | хутор Весёлый | до 2030 года | - | План пространственного развития |

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;

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения приведены в соответствии с утверждёнными на дату подготовки проекта документами территориального планирования Российской Федерации.

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

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|---|----------|-----------------------------|
| Зона выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, историко-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. | 4 этажа, включая мансардный |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | 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.

В пределах жилой зоны планируется к размещению объекты регионального значения в области электроэнергетики и связи и в области газоснабжения.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах жилой зоны размещаются объекты местного значения в сфере культурно-бытового обслуживания, здравоохранения, образования, рекреационного комплекса, транспортного комплекса, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения.

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|---|---|----------|------------------------------|
| Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, в том числе объекты образования и научных комплексов, объекты здравоохранения, объекты религиозного назначения, объекты обслуживания населения, объекты культуры и искусства, требующие значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0,8 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 7 этажей, включая мансардный |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | 30 м |

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, спорта и автомобильного транспорта.

| № п/п | Наименование объекта | Назначение объекта | Наименование мероприятия | Местоположение размещаемого объекта | Характеристика объекта | Сроки реализации | Характеристики зон с особыми условиями использования территории, функциональная зона |
|-------|---|---|-------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------|--|
| 1 | Спортивный комплекс | Объект спорта, включающий раздельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс) | Строительство спортивного комплекса | Майкопский муниципальный район, МО «Каменноостское сельское поселение», п. Каменноостский, ул. Мира, 23 | 1 объект | Первая очередь | - |
| 2 | 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 «Каменноостское сельское поселение», п. Победа, ул. Шоссейная, 105 | 49 посещений в смену | Первая очередь | - |
| 3 | Автостанция пос. Каменноостский | Обеспечение транспортного сообщения | Реконструкция автостанции | Майкопский район, Каменноостское сельское поселение | Определяется на этапе проектирования | Первая очередь | - |

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах общественно-деловой зоны размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, культурно-бытового обслуживания, здравоохранения, образования, в сфере транспортного комплекса и рекреационного комплекса.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|---|---|----------|------------------------------|
| Выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов II - 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. | 0,8 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 7 этажей, 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 производственной зоны не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

В пределах производственной зоны планируется к размещению объекты регионального значения в области энергетики и промышленности.

| № п/п | Наименование объекта | Назначение объекта | Наименование мероприятия | Местоположение размещаемого объекта | Характеристика объекта | Сроки реализации | Характеристики зон с особыми условиями использования территории, функциональная зона |
|-------|------------------------------------|---|---|---|---|------------------|--|
| 1 | Промышленный (индустриальный) парк | Прочий объект, связанный с производственной деятельностью | Индустриальный парк «Хаджох» | Майкопский муниципальный район, МО «Каменноостское сельское поселение», п. Каменноостский | 12,5 га | Первая очередь | Санитарно-защитная зона определяется проектом |
| 2 | ПС 110/35/10/6 кВ «Черемушки» | Электроснабжение потребителей | Вазовый вариант. Реконструкция ПС 110/35/10/6 кВ «Черемушки» с установкой трансформатора Т-4 мощностью 25 МВА | Республика Адыгея, Майкопский район | Напряжение – 110 кВ Мощность устанавливаемого трансформатора – 25 МВА | Первая очередь | Охранная зона – 20 м |

4. Сведения о планируемых для размещения объектах 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 |
|---|---|----------|------------------------|
| Предназначена 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. | 0,8 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 3 (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 планируется к размещению объекты регионального значения в области газоснабжения.

| № п/п | Наименование объекта | Назначение объекта | Наименование мероприятия | Местоположение размещаемого объекта | Характеристика объекта | Сроки реализации | Характеристики зон с особыми условиями использования территории, функциональная зона |
|-------|--|--------------------|--|-------------------------------------|------------------------|------------------|--|
| 1 | Газопровод межпоселковый п. Победы (Каменноостское г/п) – х. Веселый (Каменноостское г/п) Майкопского района Республики Адыгея | Газоснабжение | Строительство газопровода межпоселкового п. Победы (Каменноостское г/п) – х. Веселый (Каменноостское г/п) Майкопского района Республики Адыгея | Майкопский район, Республика Адыгея | Протяженность – 3,0 км | Первая очередь | Охранная зона – 20 м |

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 |
|---|---|----------|----------------|
| Предназначена для обеспечения правовых условий и процедур сельскохозяйственной деятельности. 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.

В пределах зоны сельскохозяйственных угодий действующими документами территориального планирования Российской Федерации предусмотрено размещение объектов федерального значения в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта).

1.3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

В пределах зоны сельскохозяйственных угодий планируется к размещению объекты регионального значения в области электроэнергетики и связи и в области газоснабжения.

1.4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

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

2. Зона сельскохозяйственного использования

2.1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|---|----------|-----------------------------|
| 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. | 0,8 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 3 этажа, включая мансардный |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | 100 |

2.2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

В пределах зоны сельскохозяйственного использования и объектов сельскохозяйственного назначения действующими документами территориального

планирования Российской Федерации предусмотрено размещение объектов федерального значения в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта).

2.3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

В пределах зоны сельскохозяйственного использования планируется к размещению объекты регионального значения в области электроэнергетики и связи, в области газоснабжения и водоснабжения.

2.4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

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

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|---|---|----------|------------------------------|
| Предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков населенных пунктов, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах населенных пунктов, сохранения и развития озелененных территорий. | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0,8 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | 4 этажа, включая мансардный. |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | 30 |

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.

В пределах зоны рекреационного назначения планируется к размещению объекты регионального значения в области отдыха и туризма, общественные пространства.

| № п/п | Наименование объекта | Назначение объекта | Наименование мероприятия | Местоположение размещаемого объекта | Характеристика объекта | Сроки реализации | Характеристики зон с особыми условиями и использования территории, функциональная зона |
|-------|----------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------|--|
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|--|-------------------|--|---|--|----------------|---|
| 1 | Территория под проведение событийных мероприятий | Тематический парк | Территория под проведение событийных мероприятий федерального и регионального уровня | Майкопский муниципальный район, МО «Каменноостское сельское поселение», п. Каменноостский | Создание объектов для проведения событийных мероприятий федерального и регионального уровня на земельных участках площадью 3,9 га и 5,4 га | Первая очередь | - |
| 2 | Рекреационно-исторический парк | Тематический парк | Создание рекреационно-исторического парка «Мишоко» | Майкопский муниципальный район, МО «Каменноостское сельское поселение», п. Каменноостский | Размещение объектов широкого спектра дополнительных услуг. Воссоздание древнего укрепленного поселения Мишоко, датированного IV тысячелетием до нашей эры. 10 га | Первая очередь | |

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

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

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (КЛАДБИЩА)

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|---|----------|----------------|
| Зона предназначена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ и иных территорий | максимально допустимый коэффициент застройки зоны | ед. | 0,7 |
| | максимальное количество надземных этажей зданий | эт. | не установлено |
| | максимальная высота строений от уровня земли | м | 30 |

2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны кладбищ 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 кладбищ не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах зоны кладбищ 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 | 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.

ЗОНА ЛЕСОВ

1. Параметры:

| Назначение функциональной зоны | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|---|----------|----------------|
| Предназначена для земельных участков лесов в составе земель лесного фонда. | 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 лесов 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 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.

5. Распределение земель по категориям

Площадь муниципального образования «Каменноостское сельское поселение» в уточненных проектных границах составляет **18736.2 га**

В проектных границах муниципального образования «Каменноостское 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 № 5.1

| Категории земель | Проектное решение | |
|--|-------------------|---------------|
| | Площадь, га | % соотношение |
| Территория, всего | 18736.2 | 100 |
| в том числе: | | |
| 1. Земли населенных пунктов | 1137.3 | 6.1 |
| 2. Земли сельскохозяйственного назначения | 1191.5 | 6.4 |
| 3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного назначения | 327.1 | 1.7 |
| 4. Земли лесного фонда | 16035.1 | 85.6 |
| 5. Земли особо охраняемых территорий и объектов | 45.2 | 0.2 |

Основные параметры развития территории

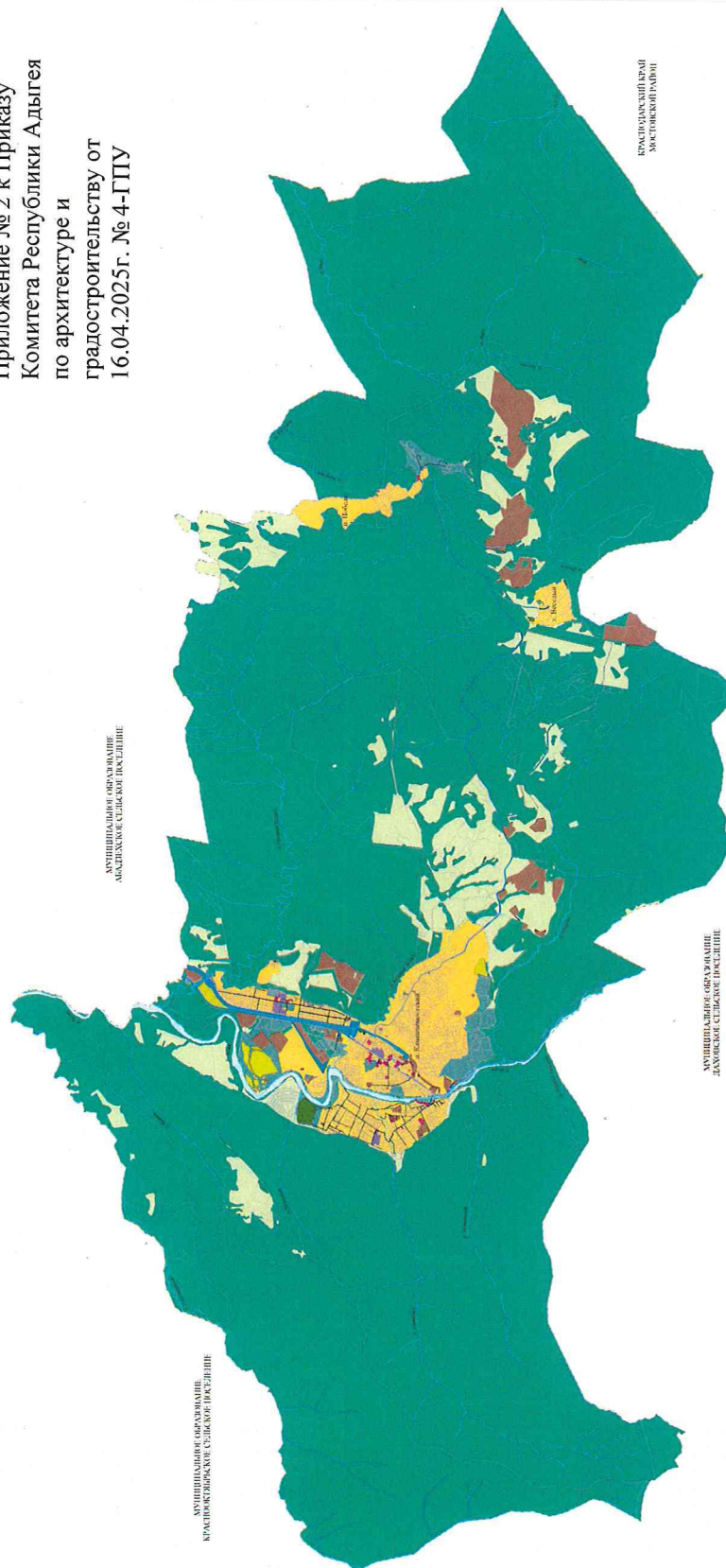
Таблица 5.2

| Показатели | | Площадь, га | % соотношение |
|---|--|----------------|---------------|
| 1.1 | Общая площадь земель сельского поселения в установленных границах | 18736.2 | 100 |
| 1.2 | Общая площадь земель в границах населенных пунктов в том числе: | 1137.3 | 6.1 |
| 1.2.1. | поселок Каменноостский | 1017.7 | 5.4 |
| 1.2.2. | посёлок Победа | 76.8 | 0.4 |
| 1.2.3. | хутор Веселый | 42.8 | 0.3 |
| 1.3. Функциональные зоны в границах поселения: | | | |
| 1.3.1. | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 766.5 | 4.3 |
| 1.3.2. | Зона инженерной инфраструктуры | 1.3 | 0.0 |

| | | | |
|---|--|---------|------|
| 1.3.3. | Зона транспортной инфраструктуры | 40.1 | 0.2 |
| 1.3.4. | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 31.9 | 0.2 |
| 1.3.5. | Зона кладбищ | 12.8 | 0.1 |
| 1.3.6. | Производственная зона | 46 | 0.2 |
| 1.3.7. | Общественно-деловые зоны, в том числе многофункциональные | 7.3 | 0.1 |
| 1.3.8. | Зона специализированной общественной застройки | 9.9 | 0.1 |
| 1.3.9. | Зона рекреационного назначения | 221.5 | 1.1 |
| 1.4. Функциональные зоны за границами поселения: | | | |
| 1.4.1 | Зона сельскохозяйственных угодий | 1205.6 | 5.9 |
| 1.4.2 | Зона транспортной инфраструктуры | 60.2 | 0.4 |
| 1.4.3 | Зона рекреационного назначения | 45.2 | 0.2 |
| 1.4.4 | Производственная зона | 252.4 | 1.3 |
| 1.4.5 | Зона лесов | 16035.1 | 85.9 |
| | | | |

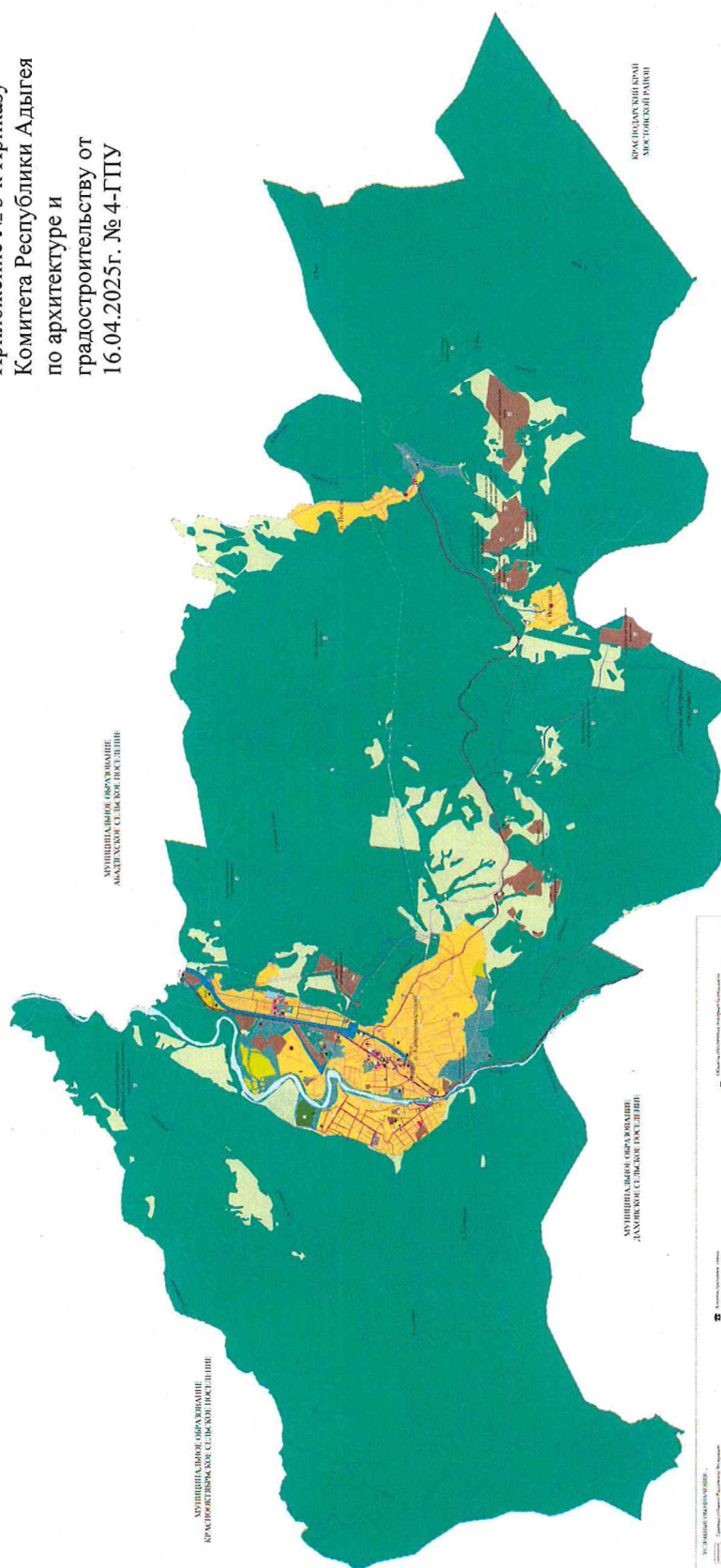
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КАМЕННОМОСТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ПОСЕЛЕНИЯ ИЛИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Приложение № 2 к Приказу
Комитета Республики Адыгея
по архитектуре и
градостроительству от
16.04.2025г. № 4-ГПУ

[illegible][illegible]

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КАМЕННОМОСТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ ИЛИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Приложение № 3 к Приказу
Комитета Республики Адыгея
по архитектуре и
градостроительству от
16.04.2025г. № 4-ГПУ

[illegible]

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КАМЕННОМОСТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (В ТОМ ЧИСЛЕ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ)

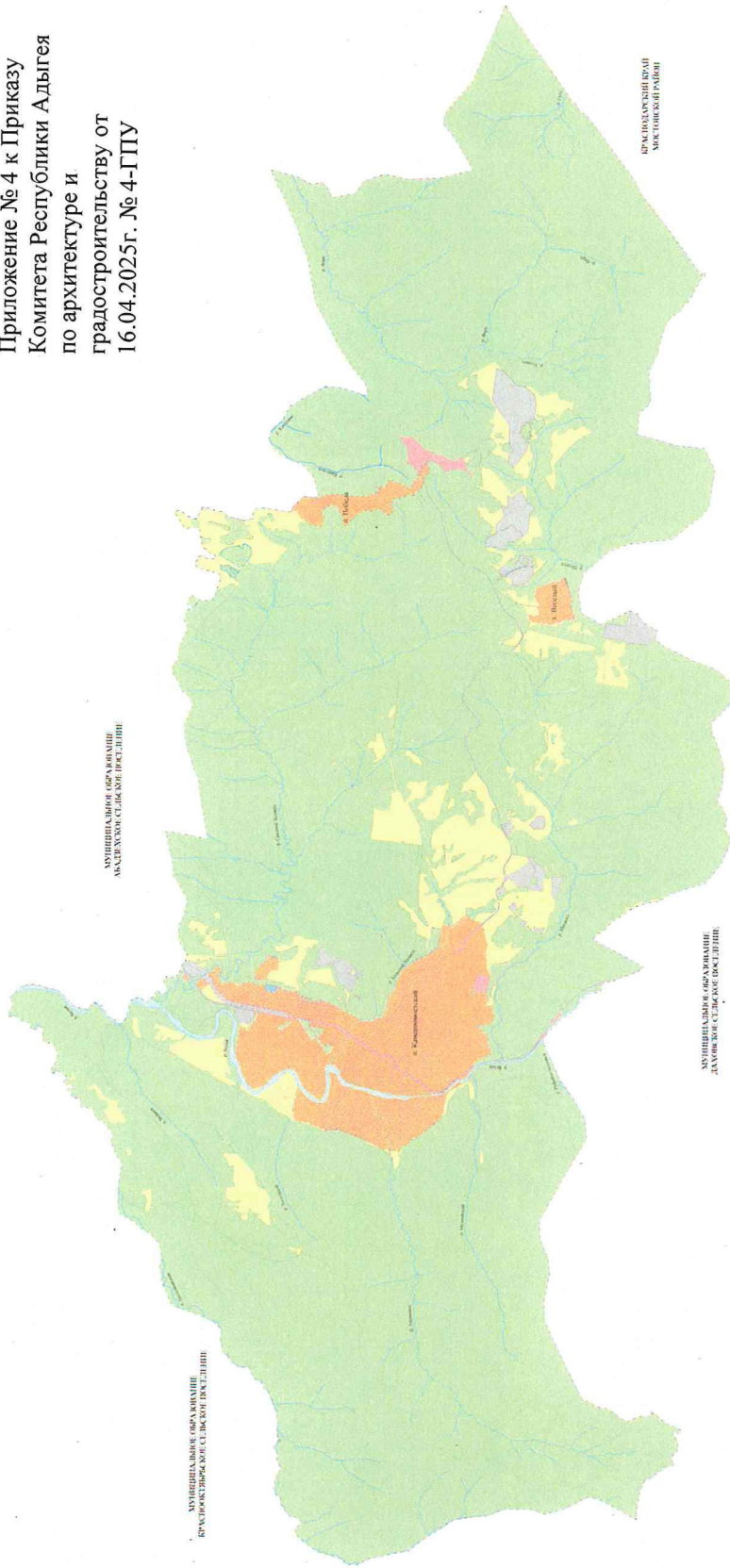
Приложение № 4 к Приказу
Комитета Республики Адыгея
по архитектуре и
градостроительству от
16.04.2025г. № 4-ГПУ



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
КАМЕННОМОСТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
КАМЕННОМОСТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
КАМЕННОМОСТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ



ПРОЕКЦИОННАЯ РАМА
КОординатной РАМЫ

| УСЛОВИЯ СВЕДЕНИЯ | |
|------------------|--|
| 1 | Генеральный план муниципального образования «Каменномоостское сельское поселение» |
| 2 | Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов) |
| 3 | Муниципальное образование «Каменномоостское сельское поселение» |
| 4 | Муниципальное образование «Каменномоостское сельское поселение» |
| 5 | Муниципальное образование «Каменномоостское сельское поселение» |
| 6 | Муниципальное образование «Каменномоостское сельское поселение» |
| 7 | Муниципальное образование «Каменномоостское сельское поселение» |
| 8 | Муниципальное образование «Каменномоостское сельское поселение» |
| 9 | Муниципальное образование «Каменномоостское сельское поселение» |
| 10 | Муниципальное образование «Каменномоостское сельское поселение» |

| Сводная таблица данных | |
|------------------------|---------------------------------|
| № п/п | Наименование населенного пункта |
| 1 | п. Тисовка |
| 2 | п. Песчаный |
| 3 | п. Камennomостский |
| 4 | п. Кавказский |