

**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  
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМР  
ЭКІЭ  
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 № 3-ГПУ**

«16» апреля 2025 года

г. Майкоп

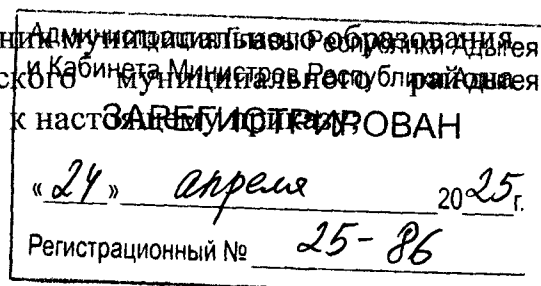
**Об утверждении генерального плана муниципального образования  
«Айрюмовское сельское поселение  
Гиагинского муниципального района Республики Адыгея»**

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 09 января 2023 года № 12-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение» Гиагинского района Республики Адыгея»,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить изменения в Генеральный план муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение Гиагинского муниципального района Республики Адыгея», утвержденный Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Гиагинский район» от 27.09.2018 № 142, изложив в новой редакции:

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



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

3) карту планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение Гиагинского 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 «Айрюмовское сельское поселение Гиагинского 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 «Гиагинский район» 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 «Айрюмовское сельское поселение Гиагинского 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 16.04.2025г. № 3-ГПУ

**Положение о территориальном  
планировании  
муниципального образования  
«Айрюмовское сельское поселение  
Гиагинского муниципального района  
Республики Адыгея»**

## 1. Введение

Генеральный план муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение» Гиагинского района Республики Адыгея Российской Федерации утверждён Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Гиагинский район» № 142 от 27.09.2018 года «Об утверждении Генерального плана МО «Айрюмовское сельское поселение» в новой редакции».

Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение» Гиагинского района разработан на основании Приказа Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству № 12-ГП от 09.01.2023 года «О внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение» Гиагинского района Республики Адыгея», 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 Гиагинского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр».
3. Информация, предоставленная администрацией МО «Гиагинский район» и администрацией МО «Айрюмовское 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.

**2. 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**

*Схемой территориального планирования Гиагинского района, утвержденной Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Гиагинский район» от 26 ноября 2009г. № 451 «Об утверждении схемы территориального планирования муниципального образования «Гиагинский район» на территории Айрюмовского сельского поселения не предусмотрены к строительству (реконструкции) объекты местного значения.*

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

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 (декабрь 2023 г.) документами территориального планирования Российской Федерации.

Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения приведены в соответствии с подготовленной на дату выполнения проекта (декабрь 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.	0,9
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3 этажа
	максимальная высота строений от уровня земли	м	50

### 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 действующими документами территориального планирования Республики Адыгея.

### 4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

Размещение планируемых объектов местного значения в пределах жилой зоны не предусмотрено действующими документами территориального планирования Гиагинского района.

## 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	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,9
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3

образования и научных комплексов, объекты здравоохранения, объекты религиозного назначения, объекты обслуживания населения, объекты культуры и искусства, требующие значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования	максимальная высота строений от уровня земли	м	50 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.**

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

## **4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.**

Размещение планируемых объектов местного значения в пределах общественно- деловой зоны не предусмотрено действующими документами территориального планирования Гиагинского района.

# **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

## **1. Параметры:**

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV 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.	0,9
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3
	максимальная высота строений от уровня земли	м	не более 22

## **2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.**

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

## **3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.**

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

## **4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.**

Размещение планируемых объектов местного значения в пределах производственной зоны не предусмотрено действующими документами территориального планирования Гиагинского района.



## 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.	не устанавливается
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	2 этажа, включая мансардный
	максимальная высота строений от уровня земли	м	150

### 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.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры не предусмотрено действующими документами территориального планирования Республики Адыгея.

### 4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

В пределах зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры размещение объектов местного значения не предусмотрено действующими документами территориального планирования Гиагинского района.

## 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.

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

### 1.4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

Размещение планируемых объектов местного значения в пределах зоны сельскохозяйственных угодий не предусмотрено действующими документами территориального планирования Гиагинского района.

## 2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

### 2.1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Предназначена для выращивания сельхозпродукции на сельскохозяйственных угодьях (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), а также 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.	0,9
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3
	максимальная высота строений от уровня земли	м	не более 22

### 2.2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения.

В пределах производственной зоны сельскохозяйственных предприятий 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.

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

### 2.4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.

Размещение планируемых объектов местного значения в пределах производственной зоны сельскохозяйственных предприятий не предусмотрено действующими документами территориального планирования Гиагинского района.

## ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Предназначена для организации отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом населения, для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	не установлено
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	не установлено



озелененных участков, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных пространствах в границах населенных пунктов, сохранения и развития озелененных территорий.	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 рекреационного назначения не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

## **3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.**

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

## **4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.**

Размещение планируемых объектов местного значения в пределах зоны рекреационного назначения не предусмотрено действующими документами территориального планирования Гиагинского района.

# **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

## **1. Параметры:**

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Предназначена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ и иных территорий	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,6
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	1
	максимальная высота строений от уровня земли	м	с отправлением культа – до 17 м. не связанных с отправлением культа - до 6 м.

## **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 действующими документами территориального планирования Республики Адыгея.

## **4. Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения.**

Размещение планируемых объектов местного значения в пределах зоны кладбищ не предусмотрено действующими документами территориального планирования Гиагинского района.

## ЗОНА АКВАТОРИЙ

### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
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 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 действующими документами территориального планирования Республики Адыгея.

### 4. Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения.

Размещение объектов местного значения в пределах зоны акваторий не предусмотрено действующими документами территориального планирования Гиагинского района.

## 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 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 действующими документами территориального планирования Республики Адыгея.

### 4. Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения.

Размещение объектов местного значения в пределах зоны лесов не предусмотрено действующими документами территориального планирования Гиагинского района.

#### 4. Распределение земель по категориям

Площадь муниципального образования «Айрюмовское сельское поселение» в уточненных проектных границах составляет **13253.2 га.**

В проектных границах муниципального образования «Айрюмовское 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.

#### Баланс земель по категориям в проектных границах

Таблица № 4.1

Категории земель	Проектное решение	
	Площадь, га	% соотношение
<b>Территория, всего</b>	<b>13253,02</b>	<b>100</b>
в том числе:		
1. Земли населенных пунктов	710,20	5,36
2. Земли сельскохозяйственного назначения	11979,9	90,36
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного назначения	207,86	1,57
4. Земли лесного фонда	355,06	2,71

#### Основные параметры развития территории

Таблица 4.2

Показатели		Площадь, га	% соотношение
<b>1.1</b>	<b>Общая площадь земель сельского поселения в установленных границах</b>	<b>13253.02</b>	<b>100</b>
<b>1.2</b>	<b>Общая площадь земель в границах населенных пунктов в том числе:</b>	<b>710,20</b>	<b>5,36</b>
1.2.1.	поселок Новый	301,76	2,28
1.2.2.	хутор Красный Хлебороб	18,98	0,14
1.2.3.	село Нижний Айрюм	70,24	0,53
1.2.4	село Образцовое	93,93	0,71
1.2.5	хутор Прогресс	196,57	1,48
1.2.6	хутор Садовый	28,72	0,22
<b>1.3. Функциональные зоны в границах поселения:</b>			



1.3.1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	580,1	4,45
1.3.2.	Зона инженерной инфраструктуры	0,40	0
1.3.3.	Зона транспортной инфраструктуры	49,84	0,33
1.3.4.	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	41,01	0,31
1.3.5.	Производственная зона	11,60	0,09
1.3.6.	Общественно-деловые зоны, в том числе многофункциональные	2,80	0,02
1.3.7.	Зона специализированной общественной застройки	4,94	0,04
1.3.8.	Зона рекреационного назначения	19,51	0,12
<b>1.4. Функциональные зоны за границами поселения:</b>			
1.4.1	Зона сельскохозяйственных угодий	11754,82	88,69
1.4.2	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	221,18	1,77
1.4.3	Зона инженерной инфраструктуры	24,45	0,18
1.4.4	Зона транспортной инфраструктуры	155,86	1,05
1.4.5	Производственная зона	23,52	0,17
1.4.6	Зона кладбищ	7,93	0,06
1.4.7	Зона лесов	355,06	2,72





