

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ
И КОМИТЕТ**

Краснооктябрьская ул., д. 12,
г. Майкоп, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12

e-mail: komarch@adygheya.gov.ru

Краснооктябрьскэм ур., 12,
къ. Мыекъуапэ, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12

e-mail: komarch@adygheya.gov.ru

П Р И К А З № 14-ПЗЗУ

«19» февраля 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:

2. в части II Правил:

Администрация Главы Республики Адыгея
и Кабинета Министров Республики Адыгея

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

«27» февраля 2026.

Регистрационный № 26-77

а) изложить в новой редакции карту градостроительного зонирования (приложение № 1 к настоящему приказу);

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

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

2) в части III статьи 28 Правил:

а) в территориальной зоне ПР 701. «Зона производственного и коммунально-складского назначения (IV класса опасности СЗЗ-100 м.)» в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Легкая промышленность (6.3)», «Пищевая промышленность (6.4)» и «Строительная промышленность (6.6)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1500/10000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1500/30000 кв. м.»;

б) в территориальной зоне ПР 701. «Зона производственного и коммунально-складского назначения (IV класса опасности СЗЗ-100 м.)» в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» видов разрешенного использования земельного участка «Склады (6.9)» слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1500/250000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1500/не устанавливается»;

в) в территориальной зоне ПР 701. «Зона производственного и коммунально-складского назначения (IV класса опасности СЗЗ-100 м.)» таблицу 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить строкой:

«

Тяжелая промышленность (6.2)	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения,	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: - минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1500/30000 кв. м; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; - минимальные отступы от границы земельного участка - 3 м; предельное количество этажей или
------------------------------	---	---

	<p>машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования</p>	<p>предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимальное количество надземных этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50% - минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 20 % <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35;</p>
--	---	--

»;

3) в части III статьи 29 Правил:

а) в территориальной зоне ТР.601. «Зона объектов инженерной инфраструктуры» таблицу 2. «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить строками следующего содержания:

«

<p>Служебные гаражи (4.9)</p>	<p>Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо</p>	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м./не устанавливается; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - минимальные отступы от границы земельного участка: - по фасаду - 5 м; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: - максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%. <p>Ограничения использования земельных</p>
-------------------------------	---	---

		участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35
Склады (6.9)	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/не устанавливается; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

»;

б) в территориальной зоне ТР 602. «Зона объектов транспортной инфраструктуры» таблицу 2. «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить строкой следующего содержания:

« [2.7.2] - Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 18/50 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 3,5 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий,
--	---	---

	общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	строений, сооружений от уровня земли - 4 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%;
--	--	---

»;

4) в части III статьи 30 Правил:

а) в территориальной зоне СХЗ 504. «Зона объектов сельскохозяйственного назначения» таблицу 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить строкой следующего содержания:

«

Рыбоводство (1.13)	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/ 100000 кв. м.; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
--------------------	--	--

»;

5) в части III статьи 31 Правил:

а) в территориальной зоне РЗ-404. «Зона размещения объектов отдыха и туризма» таблицу 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить строками следующего содержания:

«

Спорт (5.1)	Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, поля для спортивной игры);	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000/25000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/25000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;

		<p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж), при условии соблюдения допустимых максимальных отметок верха объекта, отображенных на Карте градостроительных ограничений (приаэродромные территории) в зависимости от номера сектора</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 36</p>
Бытовое обслуживание (3.3)	<p>Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток;</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000/25000 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;</p>

»;

б) в части III статью 33 Правил дополнить текстом следующего содержания:

«ЗКР. Зона комплексного развития.

Зона ЗКР устанавливается в отношении территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с требованиями статей 64-71 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В состав территориальных зон осуществления деятельности по комплексному развитию территории включаются территории, определенные в целях обеспечения наиболее эффективного использования, осуществления деятельности по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с решениями о комплексном развитии территории, договорами о комплексном развитии территории, утвержденной документацией по планировке территории (проектами планировки территории и проектами межевания территории),

Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:

- любые вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешенного использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проектами планировки территории и проектами межевания территории).

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проектами планировки территории и проектами межевания территории).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 36.».


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 район» 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.

Председатель Комитета



А.Н. Зезарахов

Приложение № 2 к Приказу
Комитета Республики Адыгея по
архитектуре и градостроительству
от 19.02.2026г. № 14-ПЗЗУ

