

**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
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКТЭ
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 № 10-ГПУ

«16» февраля 2026 года

г. Майкоп

Об утверждении изменений в генеральный план муниципального образования «Габукайское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея»

В соответствии со статьями 9, 24, 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Адыгея от 24 июля 2009 г. № 280. «О градостроительной деятельности», 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 17.07.2025г. № 16-ГП «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Габукайское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить изменения в генеральный план муниципального образования «Габукайское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», утвержденный Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Теучежский район» от 27.12.2012 № 109, изложив в новой редакции:

1) карту функциональных зон поселения, согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения, согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

Администрация Главы Республики Адыгея
и Кабинета Министров Республики Адыгея

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

«27» февраля 2026

Регистрационный № 26-68

3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, согласно приложению № 3 к настоящему приказу;

4) положение о территориальном планировании муниципального образования «Габукайское сельское поселение Теучежского 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 «Теучежский 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 «Габукайское сельское поселение Теучежского 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.

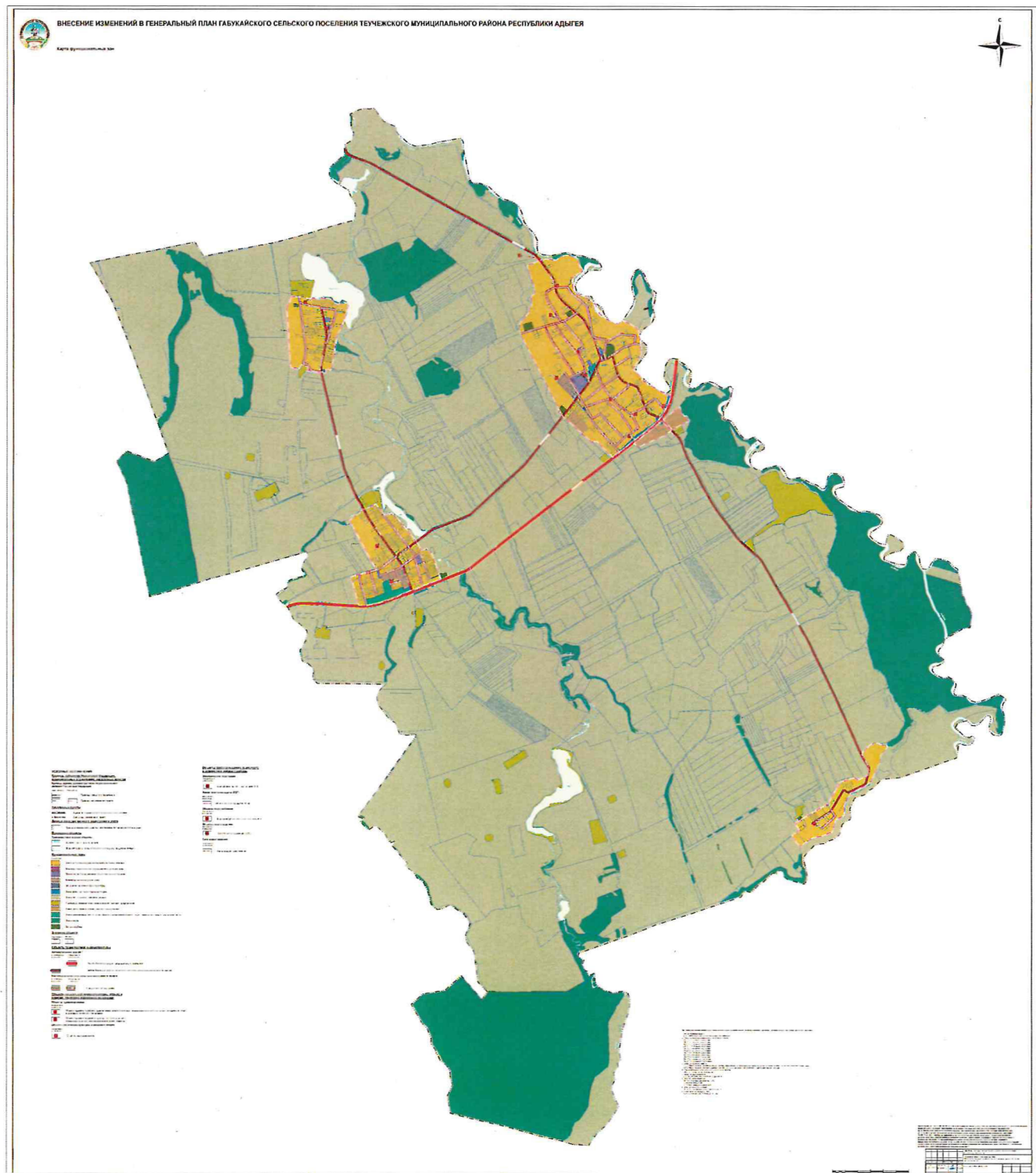
5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель
Комитета

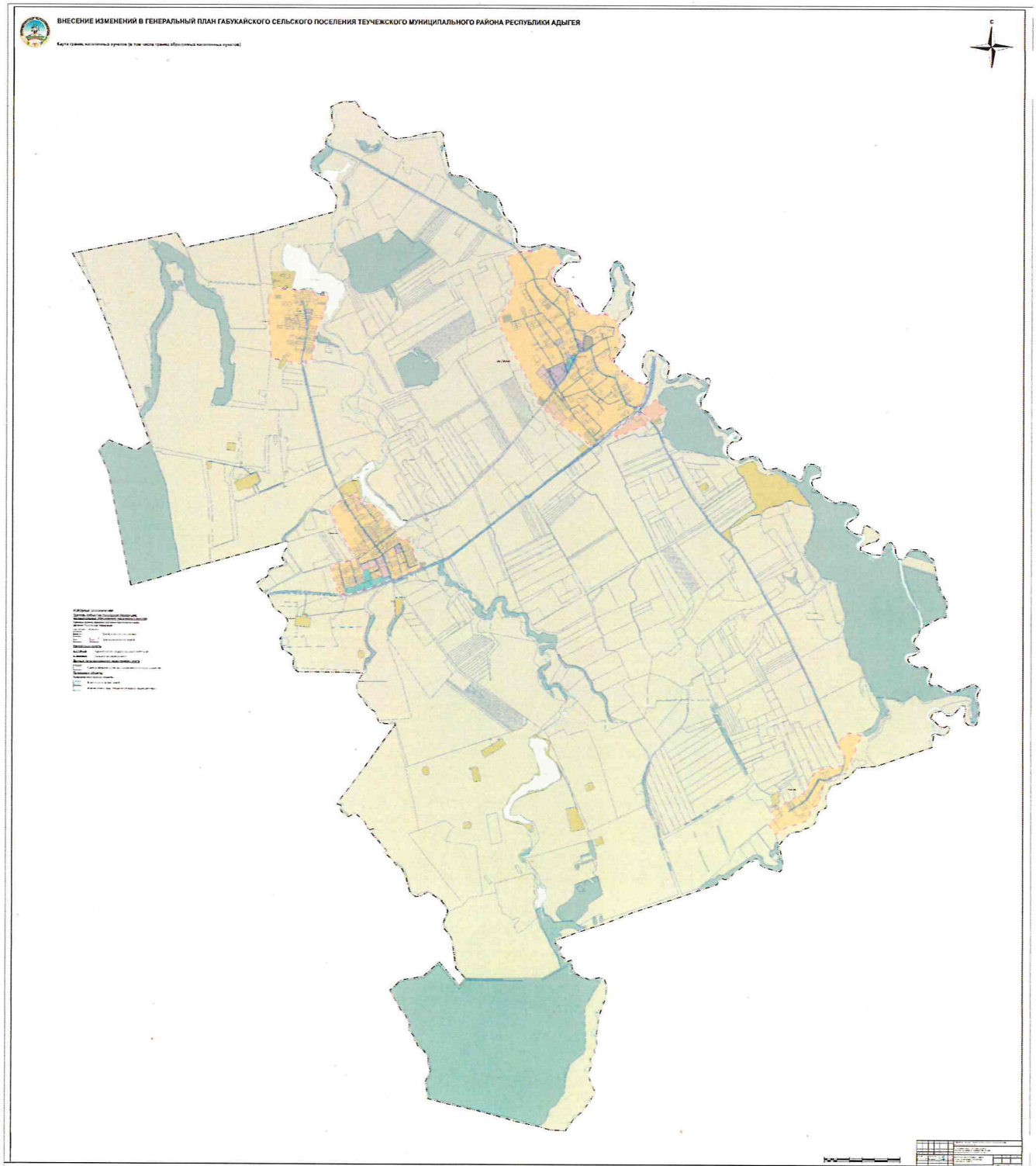


А.Н. Зезарахов

Приложение № 1 к Приказу
Комитета Республики Адыгея по архитектуре и
градостроительству
от 16.02.2026г. № 10-ГПУ



Приложение № 3 к Приказу
Комитета Республики Адыгея по архитектуре и
градостроительству
от 16.02.2026г. № 10-ГПУ



Приложение № 4 к Приказу
Комитета Республики Адыгея по архитектуре и
градостроительству
от 16.02.2026г. № 10-ГПУ

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПЛАН ГАБУКАЙСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ ТЕУЧЕЖСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ**

ТОМ I ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

2026 год

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГАБУКАЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕУЧЕЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ

ТОМ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Заказчик: Комитет Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству

Государственный контракт: № 0176200005525001302 от 21.07.2025

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью Научно-исследовательский институт «Земля и город»

Генеральный директор _____	П.И. Комаров
Технический директор _____	А.С. Белихов
Начальник проектного управления № 3 _____	С.Ю. Карлов
Заместитель начальника проектного управления № 3 _____	А.Н. Кирдаков
Инженер 1 категории проектного управления № 3 _____	Е.С. Мочалова

В подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Габукайского сельского поселения Теучежского муниципального района Республики Адыгея (далее — генеральный план) также принимали участие иные организации и специалисты, которые были вовлечены в общую работу предоставлением консультаций, заключений и рекомендаций, участием в совещаниях, рабочих обсуждениях.

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

№	Наименование	Масштаб
1	2	3
УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ		
Текстовая часть		
1	Том I. Положение о территориальном планировании	-
Графическая часть		
1	Карта функциональных зон	М 1:10000
2	Карта планируемого размещения объектов местного значения	М 1:10000
3	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов)	М 1:10000
Приложение (обязательное)		
1	Описание границ населенных пунктов	-
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА		
Текстовая часть		
1	Том II. Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме	-
Графическая часть		
1	Карта современного использования территории	М 1:10000
2	Карта результатов комплексной оценки территории	М 1:10000
3	Карта зон с особыми условиями использования территорий. Карта территорий объектов культурного наследия. Карта границ лесничеств	М 1:10000
4	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:10000

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 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..... 10

РАЗДЕЛ 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..... 13

1 РАЗДЕЛ 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

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, представлены в таблице 1.1.

Местоположение планируемых для размещения объектов местного значения поселения представлено на Карте планируемого размещения объектов местного значения.

Номера планируемых для размещения объектов местного значения поселения, указанные в таблице 1.1, соответствуют номерам данных объектов на картах генерального плана.

Таблица 1.1

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий

№	№ на карте	Наименование объекта	Статус*	Местоположение	Наименование функциональной зоны	Основные характеристики	Назначение	Планируемый срок реализации	Характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты социальной инфраструктуры, отдыха и туризма, санаторно-курортного назначения									
Объекты физической культуры и массового спорта									
1.1.1	ФК.2.1	Спортивная (игровая) площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, х. Чабанов	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 30 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
1.1.2	ФК.2.2	Спортивная (игровая) площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, х. Шевченко	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 30 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
1.1.3	ФК.2.3	Волейбольная площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, х. Шевченко	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 20 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
1.1.4	ФК.2.4	Спортивная (игровая) площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, аул Габукай	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 30 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
1.1.5	ФК.2.5	Волейбольная площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район,	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 20 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.1.6	ФК.2.6	Волейбольная площадка	С	аул Габукай Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, аул Габукай	Зона специализированной общественной застройки	Единовременная пропускная способность — 20 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
1.1.7	ФК.2.7	Поле для игры в футбол	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, х. Петров	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 28 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
1.1.8	ФК.2.8	Волейбольная площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, аул Габукай	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 20 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
1.1.9	ФК.2.9	Спортивная (игровая) площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, аул Габукай	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 30 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
1.1.10	ФК.2.10	Спортивная (игровая) площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, аул Габукай	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 30 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
1.1.11	ФК.2.11	Волейбольная площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, аул Габукай	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 20 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
Объекты транспортной инфраструктуры									
2									
2.1	Улично-дорожная сеть сельского населенного пункта								
2.1.1	УДсс.3.1	Улица в жилой застройке	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, аул Габукай	-	Протяженность — 0,83 км	Обеспечение дорожного движения в границах населенного пункта	2045 год	-

Примечание — * С — строительство.

2 РАЗДЕЛ 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

Параметры функциональных зон различного назначения и сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов, приведены в таблицах 2.1 и 2.2.

Сведения о местоположении планируемых для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения представлены на Карте функциональных зон.

Номера планируемых для размещения объектов, указанные в таблице 2.2, соответствуют номерам данных объектов на картах генерального плана.

Параметры функциональных зон

№	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Площадь, га
1	2	3	4
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	1. Коэффициент застройки — 0,2. 2. Коэффициент плотности застройки — 0,4	711,09
2	Многофункциональная общественно-деловая зона	Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту	1,40
3	Зона специализированной общественной застройки	Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту	13,64
4	Коммунально-складская зона	Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту	14,83
5	Зона инженерной инфраструктуры	Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту	1,28
6	Зона транспортной инфраструктуры	Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту	85,43
7	Зона сельскохозяйственных угодий	Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В	9922,48

1	2	3	4
		отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту	
8	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту	182,55
9	Иные зоны сельскохозяйственного назначения	Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту	25,73
10	Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту	14,15
11	Зона лесов	Параметры функциональной зоны не устанавливаются. Использование земельных участков в границах зоны определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта или уполномоченными органами местного самоуправления, в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ	1953,22
12	Зона кладбищ	Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту.	9,87

Таблица 2.2

Сведения о планируемых для размещения в границах функциональных зон объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

№	№ на карте	Наименование планируемого для размещения объекта	Статус *	Значение объекта
1	2	3	4	5
Зона застройки индивидуальными жилыми домами				
1	ФК.2.1	Спортивная (игровая) площадка	С	Местное значение поселения
2	ФК.2.2	Спортивная (игровая) площадка	С	Местное значение поселения
3	ФК.2.3	Волейбольная площадка	С	Местное значение поселения
4	ФК.2.4	Спортивная (игровая) площадка	С	Местное значение поселения
5	ФК.2.5	Волейбольная площадка	С	Местное значение поселения
6	ФК.2.7	Поле для игры в футбол	С	Местное значение поселения
7	ФК.2.8	Волейбольная площадка	С	Местное значение поселения
8	ФК.2.9	Спортивная (игровая) площадка	С	Местное значение поселения
9	ФК.2.10	Спортивная (игровая) площадка	С	Местное значение поселения
10	ФК.2.11	Волейбольная площадка	С	Местное значение поселения
11	ЭП.17.1	Трансформаторная подстанция	С	Местное значение муниципального района
Зона специализированной общественной застройки				
1	ФК.2.6	Волейбольная площадка	С	Местное значение поселения
2	3.6.2	Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Адыгея «Адыгейская межрайонная больница им. К.М. Батмена»	С	Региональное значение
3	3.2.2	Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Адыгея «Адыгейская межрайонная больница им. К.М. Батмена»	С	Региональное значение
Зона инженерной инфраструктуры				
1	В.2.1	Водопроводные очистные сооружения (система водоподготовки)	С	Местное значение муниципального района
Зона сельскохозяйственных угодий				
1	ОВ.1.1	Очистные сооружения (КОС)	С	Местное значение муниципального района

Примечание — * С — строительство.