

**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 № 11-ГПУ

«16» февраля 2026 года

г. Майкоп

Об утверждении изменений в генеральный план муниципального образования «Вочепшийское 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. № 15-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Вочепшийское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить изменения в генеральный план муниципального образования «Вочепшийское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея», утвержденный Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Теучежский район» 20.10.2011 № 426, изложив в новой редакции:

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

Администрация Главы Республики Адыгея и Кабинета Министров Республики Адыгея
ЗАРЕГИСТРИРОВАН
«27» февраля 2026 г.
Регистрационный № 26-70

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

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 «Вочепшийское 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 «Вочепшийское 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.

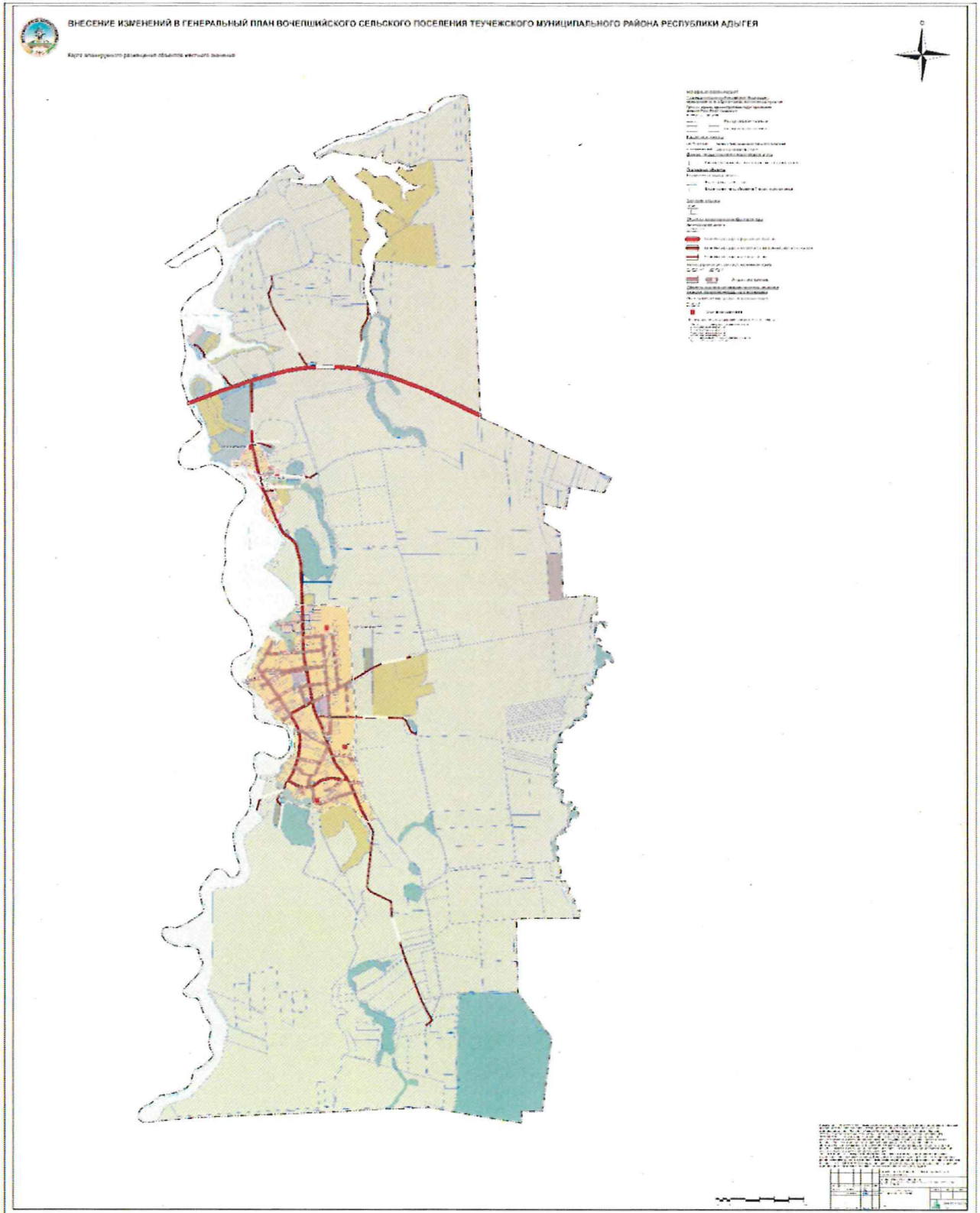
5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель
Комитета



А.Н. Зезарахов

Приложение № 2 к Приказу
Комитета Республики Адыгея по архитектуре и
градостроительству
от 16.02.2026г. № 11-ГПУ



Приложение № 4 к Приказу
Комитета Республики Адыгея по архитектуре и
градостроительству
от 16.02.2026г. № 11-ГПУ

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

ТОМ I ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

2026 год

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ВОЧЕПШИЙСКОГО 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 Вочепшийского 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

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 территории

№	№ 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.2.3	Спортивная (игровая) площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, хутор Нововочепший	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.2.4	Спортивная (игровая) площадка	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, аул Вочепший	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.2.5	Поле для игры в футбол	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, аул Вочепший	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 28 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-
1.1.4	ФК.2.6	Поле для игры в футбол	С	Республика Адыгея, Теучежский муниципальный район, аул Вочепший	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Единовременная пропускная способность — 28 человек	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	2045 год	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	Объекты транспортной инфраструктуры								
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 Вочепший	-	Протяженность — 0,43 км	Обеспечение дорожного движения в границах населенного пункта	2045 год	-

Примечание — * С — строительство.

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	276,94
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	0,78
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	7,8
4	Производственная 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	12,85
5	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	4,68
6	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	1,61
7	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	37,4

1	2	3	4
		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	Зона сельскохозяйственных угодий	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	4237,61
9	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	242,4
10	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	9,42
11	Зоны рекреационного 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	53,75
12	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	330,8
13	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	8,71

1	2	3	4
14	Зона озелененных территорий специального назначения	<p>требований, предъявляемых к конкретному объекту</p> <p>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</p>	6,45
15	Зона акваторий	<p>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 Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ</p>	383,23

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.2.3	Спортивная (игровая) площадка	С	Местное значение поселения
2	ФК.2.4	Спортивная (игровая) площадка	С	Местное значение поселения
3	ФК.2.5	Поле для игры в футбол	С	Местное значение поселения
4	ФК.2.6	Поле для игры в футбол	С	Местное значение поселения
5	ЭП.17.1	Трансформаторная подстанция	С	Местное значение муниципального района
Зона инженерной инфраструктуры				
1	В.2.1	Водопроводные очистные сооружения (система водоподготовки)	С	Местное значение муниципального района
2	В.2.2	Водопроводные очистные сооружения (система водоподготовки)	С	Местное значение муниципального района
3	В.6.1	Артезианская скважина	Р	Местное значение муниципального района
4	В.6.2	Артезианская скважина	Р	Местное значение муниципального района
5	В.6.3	Артезианская скважина	Р	Местное значение муниципального района
6	В.6.4	Артезианская скважина	С	Местное значение муниципального района
7	В.4.1	Водонапорная башня	С	Местное значение муниципального района
8	ОВ.3.1	Канализационная насосная станция (КНС)	С	Местное значение муниципального района
9	ОВ.3.2	Канализационная насосная станция (КНС)	С	Местное значение муниципального района
Зона сельскохозяйственных угодий				
1	ОВ.1.1	Очистные сооружения (КОС)	С	Местное значение муниципального района

Примечание — * С — строительство, Р — реконструкция.