

**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 № 3-ПЗЗУ**

«02» февраля 2026 года

г. Майкоп

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Старобжегокайское сельское поселение  
Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея»**

В соответствии со статей 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, приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 04.03.2025г. № 2-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Старобжегокайское сельское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея», приказываю:

1. Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Старобжегокайское сельское поселение Тахтамукайского муниципального района Республики Адыгея», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Тахтамукайский район» от 24.03.2016 г. № 83 (далее – Правила) следующие изменения:

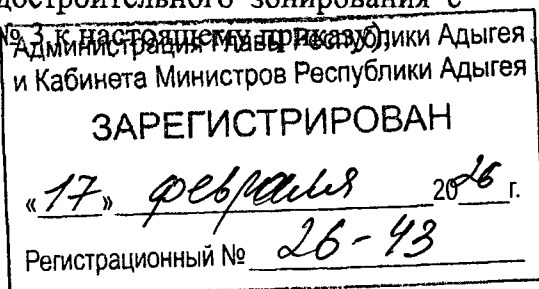
1) в части II:

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 градостроительного зонирования с зонами затопления и подтопления (приложение № 3 к настоящему приказу);

2) в части III статьи 26:



а) в территориальной зоне Ж-1. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» таблицу 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить строкой следующего содержания:

«

Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей (без малярно-жестяжных работ), и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/1000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения).
------------------------------	---	---

»;

3) в части III статьи 27:

а) в территориальной зоне ОД-2. «Зона общественного центра местного значения» 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» вида разрешенного использования земельного участка «Склады (6.9)» слова «максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;» заменить словами «максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – не устанавливается»;

б) в территориальной зоне ОД-4. «Зона размещения объектов здравоохранения» 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» вида разрешенного использования земельного участка «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)» слова «максимальное количество надземных этажей - 2 этажа» заменить словами «максимальное количество надземных этажей - 7 этажей»;

в) в территориальной зоне ОД-4. «Зона размещения объектов здравоохранения» 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» вида разрешенного использования земельного участка «Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)» слова «максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа» заменить словами «максимальное количество надземных этажей - 7 этажей»;

3) в части III статьи 29:

а) в территориальной зоне ИТ-2. «Зона транспортной инфраструктуры» 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» вида разрешенного использования земельного участка «Склады (6.9)» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв. м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/не устанавливается»;

б) в территориальной зоне ИТ-2. «Зона транспортной инфраструктуры» в таблице 2. «Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Деловое управление (4.1)» слова «- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 500/5000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/не устанавливается»;

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

«

<p>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра</p>	<p><b>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</b></p> <p>- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 4000/не устанавливается;</p> <p><b>минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b></p> <p>- минимальные отступы от границ участка - 3 м;</p> <p><b>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</b></p> <p>- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа;</p> <p><b>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:</b></p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35</p>
--	--	--

»;

4) в части III статьи 30:

а) в территориальной зоне СХ-3. «Зона сельскохозяйственного использования» в таблице 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строки следующего содержания:

«

Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/30000 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 - 100 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80% Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35;
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/50000 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%

»;

б) в территориальной зоне СХ-3. «Зона сельскохозяйственного использования» таблицу 1. «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить строками следующего содержания:

«

Овощеводство (1.3)	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/не устанавливается; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м.
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных	Осуществление хозяйственной деятельности на	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 15000 кв. м/не устанавливается; минимальная ширина земельных

культур (1.2)	сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м.
---------------	---	---

»;

в) в территориальной зоне СХ-3. «Зона сельскохозяйственного использования» 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 «Пчеловодство (1.12)», «Питомники (1.17) слова «максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м.» заменить словами «максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 3 м.».

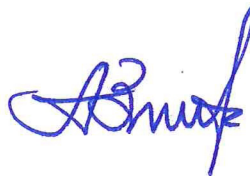
2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея (<http://adygheya.ru>).

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 «Старобжегокайское 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

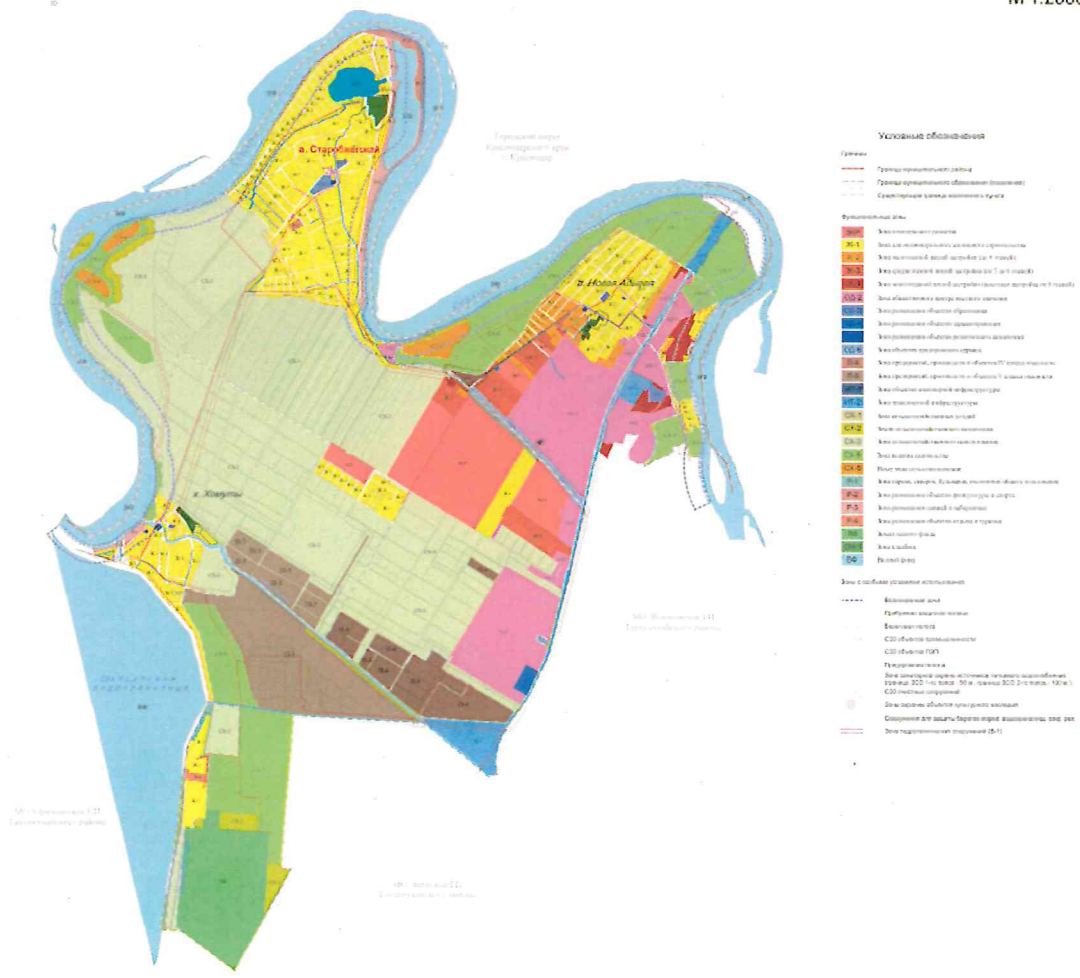
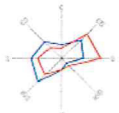


А.Н. Зезарахов



Корректировка правил землепользования и застройки  
МО «Старобжегокайское сельское поселение» Тахтамукайского района Республики Адыгея

Карта градостроительного зонирования с охранными зонами  
М 1:25000



- Условные обозначения**
- Границы**
- Границы градостроительной зоны
  - Границы функциональных зон (показаны)
  - Средняя линия берега водоемов и ручья
- Функциональные зоны**
- Зона рекреации (Р)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-1)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-2)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-3)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-4)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-5)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-6)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-7)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-8)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-9)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-10)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-11)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-12)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-13)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-14)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-15)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-16)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-17)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-18)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-19)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-20)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-21)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-22)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-23)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-24)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-25)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-26)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-27)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-28)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-29)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-30)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-31)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-32)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-33)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-34)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-35)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-36)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-37)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-38)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-39)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-40)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-41)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-42)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-43)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-44)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-45)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-46)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-47)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-48)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-49)
  - Зона с ограниченной высотой застройки (ЗО-50)
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- Водоохранный заповедник
  - Гидротехнический заповедник
  - Береговая зона
  - СЗЗ объектов коммунального назначения
  - СЗЗ объектов промышленности
  - Парковая зона
  - Зона с особыми условиями использования территории (защита объектов культурного наследия)
  - СЗЗ объектов культурного наследия
  - Специальная зона охраны объектов культурного наследия (ЗОН)
  - Зона подтопления (показана 10-1)

