

**КОМИТЕТ  
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО  
АРХИТЕКТУРЕ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

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

e-mail: komarch@adygheya.gov.ru



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ  
АРХИТЕКТУРЭМРЭ  
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКИЭ  
И КОМИТЕТ**

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

e-mail: komarch@adygheya.gov.ru

**П Р И К А З № 16-ГПУ**

«25» февраля 2026 года

г. Майкоп

**Об утверждении изменений в генеральный план муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского 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 04.06.2025г. № 10-ГП «О подготовке проектов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея»,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

Утвердить изменения в генеральный план муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея» утвержденный решением Совета народных депутатов муниципального образования «Тульское сельское поселение» от 07.06.2011 г. № 350, изложив в новой редакции:

1) положение о территориальном планировании муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея»

**ЗАРЕГИСТРИРОВАН**

«10» марта 2026 г.

Регистрационный №

26-88

района Республики Адыгея», согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

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

3) карту планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского 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 «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея», согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

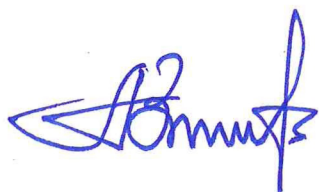
2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея (<http://adygheya.ru>).

3. Направить настоящий приказ Главе муниципального образования «Майкопский 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 «Тульское сельское поселение Майкопского 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 25.02.2026г. № 16-ГПУ

## 1. Введение

Генеральный план муниципального образования «Тульское сельское поселение» Майкопского района Республики Адыгея Российской Федерации утверждён Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Майкопский район» от 07.06.2011 № 350 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Тульское сельское поселение» Майкопского района Республики Адыгея».

Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Тульское сельское поселение Майкопского муниципального района Республики Адыгея» разработан на основании Приказа комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 04.06.2025 года № 10-ГП, 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 Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр».
3. Информация, предоставленная администрацией МО «Майкопский район» и администрацией МО «Тульское 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.

В Генеральном плане выполнена одна из главных задач – определение назначения территорий, установление функциональных зон сельского поселения и населенных пунктов с выделением в них жилых, общественно-деловых, производственных, зон инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационных, сельскохозяйственного использования, специального назначения и прочих зон.

Целью разработки генерального плана Тульского сельского поселения – как документа территориального планирования муниципального образования, является определение границ и назначения территорий, исходя из совокупности социальных,

экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учёта интересов граждан и их объединений.

Градостроительная деятельность в соответствии с генеральным планом обеспечит безопасность и благоприятные условия жизнедеятельности человека, ограничит негативное воздействие хозяйственной и другой деятельности на окружающую среду и обеспечит охрану и рациональное использование природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

В соответствии с градостроительным Кодексом Российской Федерации Генеральный план определяет стратегию функционально-пространственного развития территорий сельского поселения и устанавливает перечень основных мероприятий по формированию благоприятной среды жизнедеятельности.

В состав материалов проекта генерального плана входят:

**Положение о территориальном планировании сельского поселения, включающее разделы:**

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;

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.

**Карты, на которых соответственно отображаются:**

1) планируемые для размещения объекты местного значения поселения, городского округа, относящиеся к следующим областям:

- а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;
- б) автомобильные дороги местного значения;
- в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов в случае подготовки генерального плана городского округа;

г) иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения, городского округа;

2) границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

3) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

К генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

Проектные решения Генерального плана являются основой для разработки правил землепользования и застройки устанавливающих правовой режим использования территориальных зон и земельных участков, определения зон инвестиционного развития, проектов планировок отдельных районов и зон муниципального образования.

## **2. Основные мероприятия Генерального плана по развитию и оптимизации функционального зонирования**

Градостроительная деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ наряду с другими видами, осуществляется в виде территориального планирования – планирования развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, для которых определяются границы и функциональное назначение. Функциональное зонирование территории является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности.

Генеральный план предполагает закрепление существующих функциональных зон и развитие предлагаемых проектом.

К основным функциональным зонам населенных пунктов, выделенным в Генеральном плане относятся:

- **жилая зона** (*зона застройки индивидуальными жилыми домами, зона застройки малоэтажными жилыми домами, зона застройки среднеэтажными жилыми домами*) – зоны для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, среднеэтажных, малоэтажных или блокированных жилых домов усадебного типа, а также зона для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, отдыха при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

- **общественно-деловая зона** (*общественно-деловая зона, зона смешанной и общественно-деловой застройки и зона специализированной общественной застройки*) – зоны, предназначенные для размещения административных, общественных и иных учреждений преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, здания многофункционального назначения, для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и удовлетворением периодических, эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

- **производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур** (*производственная зона, коммунально-складская зона, зона транспортной и инженерной инфраструктур*) – зоны предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

- **зона сельскохозяйственного использования** (*зона сельскохозяйственного использования, производственная зона сельскохозяйственных предприятий*) – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) и зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, также для размещения и развития объектов агропромышленного комплекса.

- **зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан** - садовые земельные участки или огородные земельные участки, а также земельные участки общего назначения. Территория садоводства или огородничества расположена как на землях сельскохозяйственного назначения, так и на землях населенных пунктов.

- **зона рекреационного назначения** – (*зона рекреационного назначения и зона озелененных территорий общего пользования*) – зона занятая скверами, парками, бульварами, озеленения общего пользования, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, в границах иных территорий, используемых и предназначенных для организации отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом населения, а также для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды.

- **зона режимных территорий и объектов** - территории, предназначенные для размещения объектов обороны, безопасности, а также мест содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых, учреждений и органов, исполняющих наказание, установления санитарно-защитных зон указанных объектов, размещения иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне режимных территорий, либо с обслуживанием таких объектов.

- **зона специального назначения** (зона кладбищ) – кладбища, и иные территории.

- **зона озелененных территорий специального назначения** - территорий зеленых насаждений с целью защиты от предприятий, объектов и сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, являющихся источником загрязнения окружающей среды, а также защитное озеленение береговых линий.

- **зона акваторий** - земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах и занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).

- **зона лесов** - лесные земли (земли, на которых расположены леса, и земли, предназначенные для лесовосстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины и другие)), земли, предназначенные для освоения лесов (просеки, дороги и другие), и земли, неудобные для использования (болота, каменистые россыпи и другие).

**3. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики (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**

Перечень объектов местного значения, планируемых к размещению в пределах муниципального образования «Гульское сельское поселение» Майкопского района, сформирован на основании материалов по обоснованию Генерального плана, утверждённых проектов планировки, действующих муниципальных программ, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры сельского поселения, организаций коммунального комплекса и документов территориального планирования Майкопского района.

**3.1. Планируемые для размещения и реконструкции объекты местного значения в сфере здравоохранения**

№ пп	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Очередность строительства/реконструкции	Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения. Основание для включения в перечень
1	Объекты здравоохранения	Капитальный ремонт центральной районной больницы	Вместимость до 174 мест	посёлок Гульский, ул. Танюкова, 14	2025-2030 г.	План пространственного развития

## 3.2. Планируемые для размещения и реконструкции объекты местного значения в сфере образования

№ пп	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Очередность строительства/реконструкции	Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения. Основание для включения в перечень
1	Дошкольные образовательные организации	Капитальный ремонт МБДОУ № 3 «Яблочко»	Вместимость до 129 мест	посёлок Тульский, ул. Крупская, 31а	2025-2030 г.	Схема территориального планирования Майкопского района, выполненная ООО «Донской градостроительный центр» План пространственного развития
2		Капитальный ремонт МБДОУ № 2 «Жемчужинка»	Вместимость до 230 мест	посёлок Тульский, ул.Московская 108/1	2025-2030 г.	План пространственного развития
3		Капитальный ремонт МБОУ «ОЦ № 1» Учебный корпус 1	Вместимость до 1280 мест	посёлок Тульский, ул. Первомайская, 232	2023-2026 г.	План пространственного развития
4	Общественные организации	Капитальный ремонт МБОУ «ОЦ № 1» Учебный корпус 2	Вместимость до 380 мест	посёлок Тульский, ул. Первомайская, 222	2023-2026 г.	План пространственного развития
5		Строительство детской школы искусств	-	посёлок Тульский,	2022-2024 г.	План пространственного развития

### 3.3. Планируемые для размещения и реконструкции объекты местного значения в сфере туризма и отдыха, физкультурно-спортивные и спортивные объекты, общественные пространства

№ пп	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Очередность строительства	Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения. Основание для включения в перечень
1	Объекты физкультурно-спортивные	Реконструкция стадиона «Урожай»	-	посёлок Тульский	2023-2028 г.	План пространственного развития
2		Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса	замена покрытия	посёлок Тульский	2023-2026 г.	План пространственного развития
3	Объекты туризма и отдыха	Строительство термального комплекса	проектная документация на стадии разработок	посёлок Тульский	2020-2028	Письмо администрации муниципального образования «Майкопский район» от 04.05.2023 № сл-738

#### **4. 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;
- максимальная высота строений от уровня земли.

Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения приведены в соответствии с утверждёнными на дату подготовки проекта (июнь 2023 г.) документами территориального планирования Российской Федерации.

Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения приведены в соответствии с утверждённой на дату выполнения проекта (июнь 2023 г.) Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения приведены в соответствии с утверждённой на дату выполнения проекта (июнь 2023 г.) Схемой территориального планирования Майкопского района, Плана пространственного развития Майкопского района и информацией полученной от администрации Майкопского района.

### **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

#### **1. Параметры:**

<b>Назначение функциональной зоны</b>	<b>Наименование параметра</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>Значение</b>
Зоны выделены для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, среднеэтажных, малоэтажных или блокированных жилых домов усадебного типа, а также зона для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, отдыха при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости.	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,7
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	8
	максимальная высота строений от уровня земли	м	20

#### **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 Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

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

В пределах жилой зоны размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения.

**ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ****1. Параметры:**

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зоны предназначены для размещения административных, общественных и иных учреждений преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, здания многофункционального назначения, для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и удовлетворением периодических, эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,9
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	4 этажа, включая мансардный
	максимальная высота строений от уровня земли	м	50

**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.**

В пределах общественно-деловой зоны планируется к размещению объекты регионального значения в области здравоохранения и автомобильного транспорта.

№ п/п	Вид/ Код объекта	Наименование объекта	Назначение объекта	Наименование мероприятия	Местоположение размещаемого объекта	Характеристика объекта	Сроки реализации	Характеристики зон с особыми условиями и использования территории
1	602010401	Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Адыгея «Центральная районная больница Майкопского района»	Лечебно-профилактическая медицинская организация (кроме санаторно-курортной), оказывающая медицинскую помощь в стационарных условиях, ее структурное подразделение	Здание больницы	Майкопский муниципальный район, МО «Тульское сельское поселение», п. Тульский, ул. Танюкова, 14	-	Первая очередь	-

2	6020104 02	Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Республики Адыгея «Центральная районная больница Майкопского района»	Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара	Районная поликлиника	Майкопский муниципальный район, МО «Тульское сельское поселение», п. Тульский, ул. Комсомольская, 14	450 посещений в смену	Первая очередь	-
3	6020307 02	Автостанция пос. Тульский	Обеспечение транспортного сообщения	Реконструкция автовокзала	Майкопский район, Тульское сельское поселение	Определяется на этапе проектирования	Первая очередь	-

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

В пределах общественно-деловой зоны размещаются объекты местного значения в сфере здравоохранения, образования, в сфере туризма и отдыха, физкультуры и спорта, общественные пространства.

### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

#### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Выделены для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV - V 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.	0,7
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	7 этажей, включая мансардный
	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 производственной зоны не предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

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

В пределах производственной зоны планируется к размещению объекты регионального значения в области электроэнергетики и связи.

№ п/п	Вид/Код объекта	Наименование объекта	Назначение объекта	Наименование мероприятия	Местоположение размещаемого объекта	Характеристика объекта	Сроки реализации	Характеристики зон с особыми условиями использования
-------	-----------------	----------------------	--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------	------------------	--

								территории
1	602040 213	ПС 35/10 кВ Тульская	Электроснаб жение потребителей	Реконструкц ия ПС 35/10 кВ Тульская с заменой трансформат оров Т1, Т2 мощностью 2х4 МВА на трансформат оры мощностью 2х10 МВА	Майкопский муниципальн ый район, Тульское сельское поселение, п. Тульский	Напряжение – 35 кВ Мощность – 2х10 МВА	Первая очередь	Охранная зона – 15 м

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

В пределах производственной зоны размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения.

### ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

#### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зоны предназначены 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.	0,9
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	7 этажей, включая мансардный
	максимальная высота строений от уровня земли	м	100

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

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры предусмотрено действующими документами территориального планирования Российской Федерации.

№ п/п	Вид/ Код объекта	Наименование объекта	Назначение объекта	Наименов ание мероприя тия	Местоположен ие размещаемого объекта	Характерис тика объекта	Сроки реализа ции
1	602030301	Автомобильная дорога А-159 подъездная дорога от г. Майкопа к Кавказскому государственному биосферному заповеднику (г. Майкоп, Майкопский	Обеспечение транспортного сообщения	реконструкция на участке км 8+000 - км 85+150 протяженностью 77,15 км, категория ІВ	Республика Адыгея Майкопский район	Нескоростная автомобильная дорога, категория автомобильной дороги ІІ, ІІІ, число полос 2,3, вид покрытия -	Первая очередь

		район)				Асфальтобетонное	
--	--	--------	--	--	--	------------------	--

### 3. Сведения о планируемых для размещения объектов регионального значения.

В пределах зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры планируется к размещению объекты регионального значения в области автомобильного транспорта.

№ п/п	Вид/Код объекта	Наименование объекта	Назначение объекта	Наименование мероприятия	Местоположение размещаемого объекта	Характеристика объекта	Сроки реализации	Характеристики зон с особыми условиями использования территории
1	602031601	Мостовой переход через р. Белая на автомобильной дороге подъезд к поселку Тульскому на км 8 + 150	Обеспечение транспортного сообщения	Реконструкция мостового сооружения	Майкопский район, Тульское сельское поселение	Определяется на этапе проектирования	Первая очередь	-

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

В пределах зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры размещаются объекты местного значения в сфере транспортного комплекса, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения.

## СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

### 1. Зона сельскохозяйственного использования

#### 1.1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости. 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 объектов федерального значения.

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

## 1.3. Сведения о планируемых для размещения объектов регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны сельскохозяйственного использования не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

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

В пределах зоны сельскохозяйственного использования размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, электроснабжения и газоснабжения.

## 2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

### 2.1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Предназначена 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.	0,6
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3
	максимальная высота строений от уровня земли	м	не установлено

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

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

## 2.3. Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения.

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

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

В пределах производственной зоны сельскохозяйственных предприятий размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения.

## **ЗОНА САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ ИЛИ ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН**

### **1. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан**

#### **1. Параметры:**

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Садовые земельные участки или огородные земельные участки, а также земельные участки общего назначения. Территория садоводства или огородничества расположена как на землях сельскохозяйственного назначения, так и на землях населенных пунктов.	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,7
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3 этажа, включая мансардный этаж
	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 садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан 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 садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

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

В пределах зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.

## ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### 1. Зона озелененных территорий общего пользования

#### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона парков, скверов, бульваров (общего пользования) предназначена для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды. Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.	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 объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны озелененных территорий общего пользования 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 озелененных территорий общего пользования не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

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

В пределах зоны озелененных территорий общего пользования размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.

## 2. Зона рекреационного назначения

### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	0,7
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3
	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 Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

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

В пределах зоны рекреационного назначения размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения.

## ЗОНА РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для размещения объектов обороны,	максимально допустимый	ед.	0,6

безопасности, а также мест содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых, учреждений и органов, исполняющих наказание, установления санитарно-защитных зон указанных объектов, размещения иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне режимных территорий, либо с обслуживанием таких объектов.	коэффициент застройки зоны		
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	3 этажа, включая мансардный этаж
	максимальная высота строений от уровня земли	м	100

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

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны режимных территорий и объектов 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 режимных территорий и объектов не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

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

Размещение планируемых объектов местного значения в пределах зоны режимных территорий и объектов не предусмотрено Схемой территориального планирования Майкопского района.

## ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (КЛАДБИЩА)

### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона 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. для существования религиозных для обрядов – 30 м.

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

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны специального 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 специального назначения не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

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

В пределах зоны специального назначения размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения и электроснабжения.

## ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона сформирована для организации территорий зеленых насаждений с целью защиты от предприятий, объектов и сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, являющихся источником загрязнения окружающей среды, а также защитное озеленение береговых линий.	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 объектах федерального значения.

Размещение планируемых объектов федерального значения в пределах зоны озелененных территорий специального 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 озелененных территорий специального назначения не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

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

Размещение планируемых объектов местного значения в пределах зоны озелененных территорий специального назначения не предусмотрено Схемой территориального планирования Майкопского района.

## ЗОНА АКВАТОРИЙ

### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для земельных участков в составе земель водного фонда. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации	максимально допустимый коэффициент застройки зоны	ед.	не установлено
	максимальное количество надземных этажей зданий	эт.	не установлено
	максимальная высота	м	не

градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются.	строений от уровня земли		установлено
---	--------------------------	--	-------------

## 2. Сведения о планируемых для размещения объектах 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 объектах регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны акваторий не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

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

Размещение объектов местного значения в пределах зоны акваторий не предусмотрено Схемой территориального планирования Майкопского района.

## ЗОНА ЛЕСОВ

### 1. Параметры:

Назначение функциональной зоны	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
Зона предназначена для земельных участков лесов в составе земель лесного фонда. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются.	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 объектах 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 объектах регионального значения.

Размещение планируемых объектов регионального значения в пределах зоны лесов не предусмотрено Схемой территориального планирования Республики Адыгея.

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

Размещение объектов местного значения в пределах зоны лесов не предусмотрено Схемой территориального планирования Майкопского района.

## 5. Распределение земель по категориям

Площадь муниципального образования «Тульское сельское поселение» в уточненных проектных границах составляет **23415,7 га**

В проектных границах муниципального образования «Тульское 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;
- земли особо охраняемых территорий и объектов.

### Баланс земель по категориям в проектных границах

Таблица 5.1

Категории земель	Проектное решение	
	Площадь, га	% соотношение
<b>Территория, всего</b>	<b>23415.7</b>	<b>100</b>
в том числе:		
1. Земли населенных пунктов	1322.6	5.62
2. Земли сельскохозяйственного назначения	507.2	2.17
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного назначения	3424.1	14.62
4. Земли лесного фонда	18146.2	77.56
5. Земли особо охраняемых территорий и объектов	15.6	0.03

### Основные параметры развития территории

Таблица 5.2

Показатели		Площадь, га	% соотношение
1.1	Общая площадь земель сельского поселения в установленных границах	23415.7	100
1.2	Общая площадь земель в границах населенных пунктов в том числе:	1322.6	5.33
1.2.1.	посёлок Тульский	1256.7	5.05
1.2.2.	с. Махошеполяна	65.9	0.28
<b>1.3. Функциональные зоны в границах поселения:</b>			
1.3.1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	616.5	2.62
1.3.2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	21.2	0.09
1.3.3.	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	21.2	0.04
1.3.4.	Зона инженерной инфраструктуры	0.2	0.0
1.3.5.	Зона транспортной инфраструктуры	39.8	0.17

1.3.6.	Зона озелененных территорий специального назначения	11.5	0.04
1.3.7.	Зона озелененных территорий общего пользования	11.7	0.02
1.3.8.	Зона сельскохозяйственного использования	12.2	0.02
1.3.9.	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	383.1	1.52
1.3.10.	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	18.5	0.08
1.3.11.	Зона кладбищ	7.4	0.03
1.3.12.	Коммунально-складская зона	36.8	0.16
1.3.13.	Производственная зона	41.6	0.18
1.3.14.	Общественно-деловая зона	3.2	0.01
1.3.15.	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	22.7	0.10
1.3.16.	Зона специализированной общественной застройки	8.5	0.04
1.3.17.	Зона режимных территорий и объектов	0.2	0.0
1.3.18.	Зона рекреационного назначения	66.3	0.22
<b>1.4. Функциональные зоны за границами поселения:</b>			
1.4.1	Зона сельскохозяйственного использования	433.3	1.93
1.4.2	Зона рекреационного назначения	15.6	0.08
1.4.3	Зона режимных территорий и объектов	3401.8	14.41
1.4.4	Зона транспортной инфраструктуры	20.3	0.09
1.4.5	Зона озелененных территорий специального назначения	29.6	0.19
1.4.6	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	39.4	0.29
1.4.7	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	2.3	0.01
1.4.8	Зона кладбищ	0.9	0.0
1.4.9	Коммунально-складская зона	0.6	0.0
1.4.10	Производственная зона	3.1	0.01
1.4.11	Зона лесов	18146.2	77.65





Приложение № 4 к Приказу  
Комитета Республики Адыгея по  
архитектуре и градостроительству  
от 25.02.2026г. № 16-ГПУ

