

**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 № 1-ГПУ

«19» апреля 2024 года

г. Майкоп

**Об утверждении генерального плана муниципального
образования «Ходзинское сельское поселение»
Кошехабльского 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 28 сентября 2023 года № 35-ГП «О подготовке проектов генерального плана и внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Ходзинское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить генеральный план муниципального образования «Ходзинское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея в составе:

1) положение о территориальном планировании муниципального образования «Ходзинское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея, согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

2) карта функциональных зон муниципального образования «Ходзинское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея, согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

3) карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Ходзинское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея, согласно приложению № 3 к настоящему приказу;

4) карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав муниципального образования «Ходзинское сельское поселение» Кошехабльского 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 «Кошехабльский 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 «Ходзинское сельское поселение» Кошехабльского 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.

Заместитель
Председателя Комитета



С.А. Зуев



Комитет
Республики Адыгея
по архитектуре и
градостроительству



Земля и город
научно-исследовательский
институт

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ХОДЗИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОШЕХАБЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ

ТОМ I ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

2023 год

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ХОДЗИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОШЕХАБЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ

ТОМ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Заказчик: Комитет Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству

Контракт: № 0176200005523001637 от 24 октября 2023 года

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
Старший инженер, и.о. заместителя начальника проектного управления № 3 _____		А.Н. Кирдаков
Инженер проектного управления № 3 _____		Е.С. Мочалова
Младший инженер проектного управления № 3 _____		Т.А. Гладкова

В подготовке проекта генерального плана Ходзинского сельское поселение Кошехабльского муниципального района республики Адыгея (далее также — генеральный план / Проект) 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 поселения	М 1:10000
2	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения	М 1:10000
3	Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения	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.....	5
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.....	7

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 поселения.

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
1	Объекты социальной инфраструктуры, отдыха и туризма, санаторно-курортного назначения								
1.1	Вид объекта — объекты физической культуры и массового спорта								
1.1.1	ФК.2.2	Спортивное сооружение	С	аул Ходзь	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Площадь — 1100 м ²	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	До 2044 года	-
1.1.2	ФК.2.3	Спортивное сооружение	С	аул Ходзь	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Площадь — 1100 м ²	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	До 2044 года	-
1.1.3	ФК.1.1	Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса	С	аул Ходзь	Зона специализированной общественной застройки	Площадь — 836,3 м ²	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	До 2030 года	-
1.1.4	ФК.1.1	Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа	С	аул Ходзь	Зона специализированной общественной застройки	Площадь — 2800 м ²	Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта	До 2030 года	-
1.2	Вид объекта — Объекты культуры и искусства								
1.2.1	КИ.2.2	Сельский дом культуры	С	аул Ходзь	Многофункциональная общественно-деловая зона	-	Обеспечение населения объектами в области культуры и искусства	До 2030 года	-

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 поселения.

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

Таблица 2.1

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	367,068
2	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	4,54554
3	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	7,63862
4	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	5817,29
5	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	100,812
6	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	510,072
7	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	8,5842
8	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	2,83183

1	2	3	4
		связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту	
9	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	1,19393
10	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	0,237943

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.2.2	Спортивное сооружение	С	Местное значение поселения
2	ФК.2.3	Спортивное сооружение	С	Местное значение поселения
3	В.2.1	Водопроводные очистные сооружения	С	Местное значение муниципального района
4	ОВ.3.2	Канализационная насосная станция (КНС)	С	Местное значение муниципального района
Зона специализированной общественной застройки				
1	ФК.2.1	Спортивный зал	С	Региональное значение
2	ФК.1.1	Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса	С	Местное значение поселения
3	ФК.1.1	Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа	С	Местное значение поселения
Многофункциональная общественно-деловая зона				
1	КИ.2.2	Сельский дом культуры	С	Местное значение поселения
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий				
1	СХ.1.1	Тепличный комплекс	С	Региональное значение
Зона сельскохозяйственных угодий				
1	В.1.1	Водозабор (каптаж родников)	Р	Местное значение муниципального района
2	В.1.2	Водозабор (каптаж родников)	Р	Местное значение муниципального района
3	В.1.3	Водозабор (каптаж родников)	Р	Местное значение муниципального района
4	В.1.4	Водозабор (каптаж родников)	Р	Местное значение муниципального района
5	ОВ.1.1	Очистные сооружения (КОС)	С	Местное значение муниципального района
6	ОВ.3.1	Канализационная насосная станция (КНС)	С	Местное значение муниципального района

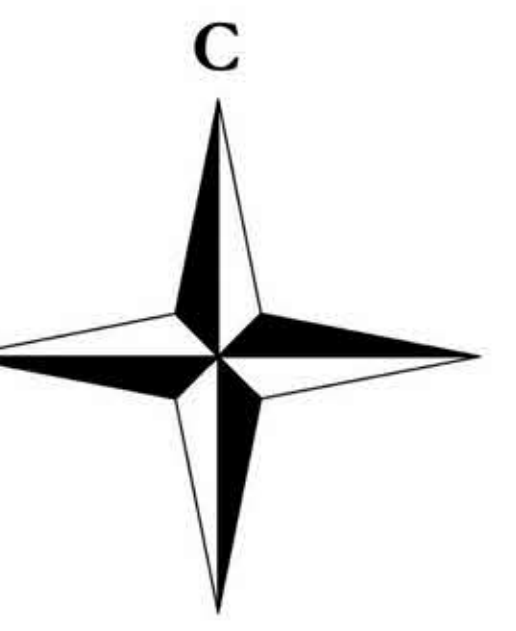
1	2	3	4	5
7	ОВ.2.1	Очистные сооружения дождевой канализации	С	Местное значение муниципального района
8	ОВ.2.2	Очистные сооружения дождевой канализации	С	Местное значение муниципального района
Зона лесов				
1	ОВ.2.3	Очистные сооружения дождевой канализации	С	Местное значение муниципального района

Примечание — * С — строительство, Р — реконструкция.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ХОДЗИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОШЕХАБЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ

Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов
Границы административно-территориального деления Российской Федерации

Границы планируемого сельского поселения
Граница населенного пункта

Населенные пункты
Административный центр сельского поселения

Данные государственного кадастрового учета
Граница земельного участка, поставленного на кадастровый учет

Природные объекты
Поверхностные водные объекты

Водоток (река, ручей, канал)
Водоём (озеро, пруд, объединенный карьер, водохранилище)

Значение объекта
Историческое

Объекты транспортной инфраструктуры
Автомобильные дороги

Существующий и планируемый
Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
Автомобильные дороги местного значения

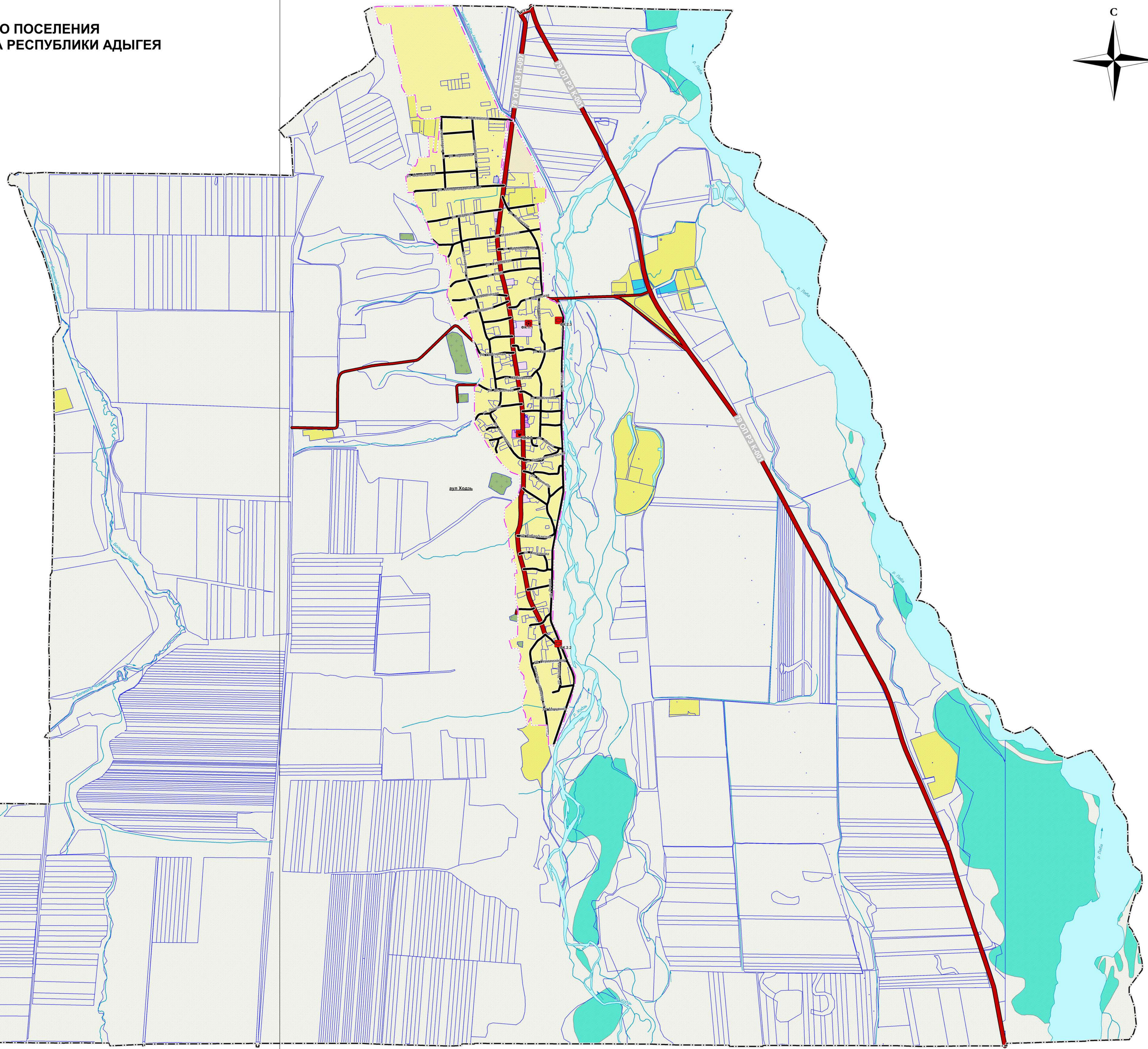
Улично-дорожная сеть сельского населенного пункта
Существующий и планируемый
Улицы в жилой застройке

Объекты социальной инфраструктуры, отдыха и туризма, санаторно-курортного назначения
Объекты физической культуры и массового спорта

Планируемый и размещаемый
Объект спорта, включающий раздельно размещаемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-спортивный комплекс)
Спортивное сооружение

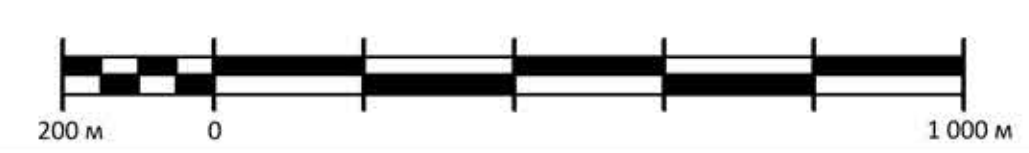
Объекты культуры и искусства
Планируемый и размещаемый
Объект культурно-досугового (лубяного) типа

Объяснения планируемых к строительству объектов местного значения
1. Объекты физической культуры и массового спорта
ФК.1.1 Объект спорта, включающий раздельно размещаемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-спортивный комплекс)
ФК.2.1 Спортивное сооружение
ФК.2.2 Спортивное сооружение
2. Объекты культуры и искусства
КИ.2.2 Объект культурно-досугового (лубяного) типа



Лист 1
Лист 2
Карта планируемого размещения объектов местного значения
Линии совмещения Листа 1 с Листом 2
Линии совмещения Листа 2 с Листом 1
Линии совмещения Листа 1 с Листом 1
Линии совмещения Листа 2 с Листом 2

Примечание: *79 ОП МЭ Н-007 - номер авторства согласно перечню автомобильных дорог общего пользования республиканского или межмуниципального значения, принадлежащих в границах Ходзинского сельского поселения Кошехабльского муниципального района Республики Адыгея (составление объектов министерства Республики Адыгея от 25.12.2008 № 208 "О Перечне автомобильных дорог общего пользования республиканского или межмуниципального значения и перечне автомобильных дорог местного пользования республиканского или межмуниципального значения").



Заказчик: Комитет Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству		Генеральный план Ходзинского сельского поселения Кошехабльского муниципального района Республики Адыгея	
Исполнитель:	Степанов С.О.	Специальность:	Архитектура
Вып. инженер:	Александрова Е.А.	Специальность:	Архитектура
Исполнитель:	Коробов В.В.	Специальность:	Архитектура
Масштаб:	М 1:10000	Степень:	И
Лист:	1	Листов:	1

