

**Общество с ограниченной  
ответственностью "Кадастр Проект"**

**(ООО "Кадастр Проект")**

**ОГРН 1220600001005,  
ИНН/КПП 0600002497/060001001,  
386102, Республика Ингушетия, г. Назрань, тер. Гамурзиевский округ, ул. Гойгова,6  
Тел.: 8928-727-24-38,  
e-mail: citadel067206@mail.ru**

**ЗАКАЗЧИК: Администрация МО «Городской округ город Сунжа»**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К ИЗМЕНЕНИЯМ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУНЖА»**

**г. Назрань  
2024г.**

***Введение.***

Действующая редакция генерального плана и правил землепользования и застройки была разработана Обществом с ограниченной ответственностью Рекламно-производственная компания «НЕОТЕК» и утверждена решением Городского совета депутатов муниципального образования «Городской округ город Сунжа» №57/2-2 от 01 сентября 2023г.;

В рамках заключенного муниципального контракта № 04/24 от 15.03.2024г. предусматриваются локальные изменения границ функциональных зон генерального плана МО «Городской округ город Сунжа», изменение границы населенного пункта г. Сунжа, территориальных зон правил землепользования и застройки, установление территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, изменение отдельных градостроительных регламентов, их дополнение требованиями к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Изменения в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Сунжа» на основании требований:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Приказа Министерства экономического развития РФ от 9 января 2018 г. № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;
- Решения Городского совета депутатов «Городской округ город Сунжа» №57/2-2 от 01 сентября 2023г.;
- Технического задания к муниципальному контракту;
- Постановления Администрации муниципального образования «Городской округ город Сунжа» №77 от 13.03.2024г. «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Сунжа»

При подготовке внесений изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Сунжа» выполнено:

1. Откорректированы материалы картографическая часть генерального плана в виде, подготовлены в растровом формате в новой редакции:
  - ~~— Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа, М 1:25 000;~~
  - ~~— Карта планируемого размещения объектов местного значения населённого пункта г. Сунжа, М 1:5 000;~~

ООО "Кадастр Проект"  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 
- Карта границ населенных пунктов, функциональных зон городского округа, М 1:25 000;
  - ~~Карта границ населенных пунктов, функциональных зон населённого пункта г. Сунжа, М 1:5 000;~~
  - ~~Карта современного использования территории городского округа (опорный план), М 1:25 000;~~
  - ~~Карта современного использования территории населённого пункта г. Сунжа (опорный план), М 1:5 000;~~
  - ~~Карта зон с особыми условиями использования территорий. Карта объектов культурного наследия городского округа, М 1:25 000;~~
  - ~~Карта зон с особыми условиями использования территорий. Карта объектов культурного наследия населённого пункта г. Сунжа, М 1:5 000;~~
  - ~~Карта территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера городского округа, М 1:25 000;~~
  - Карта планируемого развития территории городского округа (проектный план), М 1:25 000;
  - Карта планируемого развития территории населённого пункта г. Сунжа (проектный план), М 1:5 000;
  - Карта транспортной инфраструктуры городского округа, М 1:25 000;
  - Карта транспортной инфраструктуры населённого пункта г. Сунжа, М 1:5 000;
  - Карта инженерной инфраструктуры городского округа, М 1:25 000;
  - Карта инженерной инфраструктуры населённого пункта г. Сунжа, М 1:5 000;
  - Карта планируемого размещения на территории городского округа объектов местного значения и планируемых объектов федерального и регионального значения, М 1:25 000;
  - Карта планируемого размещения на территории населенного пункта г. Сунжа объектов местного значения и планируемых объектов федерального и регионального значения, М 1:5 000.
2. Подготовлены материалы, указанные в пункте 1, в формате gml с устранением ошибок в соответствии с требованиями платформы Федеральной информационной системы территориального планирования
3. Подготовлена новая редакция текстовой части материалов по обоснованию генерального плана МО «Городской округ город Сунжа» (Том 1)
2. Откорректированы картографические материалы правил землепользования и застройки МО «Городской округ город Сунжа», подготовлены в новой редакции:
- карта градостроительного зонирования населенного пункт г. Сунжа, М 1:5000;
  - карта градостроительного зонирования муниципального образования «Городской округ город Сунжа», М 1:25000.
3. Откорректированы текстовая часть правил землепользования и застройки МО «Городской округ город Сунжа», подготовлена новая редакция;

4. В соответствии с ч. 5.1 ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации в составе изменений генерального плана выполнены, обязательные приложения, содержащие сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.
5. В соответствии с 5.1 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на карте градостроительного зонирования установлены территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.
6. В соответствии с 5.3 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования отображены территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.
7. В соответствии с 6.1 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в составе изменений в правила землепользования и застройки выполнены обязательные приложения, содержащие сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Изменения **не затрагивают** Том 2 Материалов по обоснованию, Положение о территориальном планировании МО «Городской округ город Сунжа».

. Настоящий проект изменений разработан на основе действующей редакции генерального плана. При подготовке проекта изменений генерального плана использовались данные, предоставляемые Заказчиком

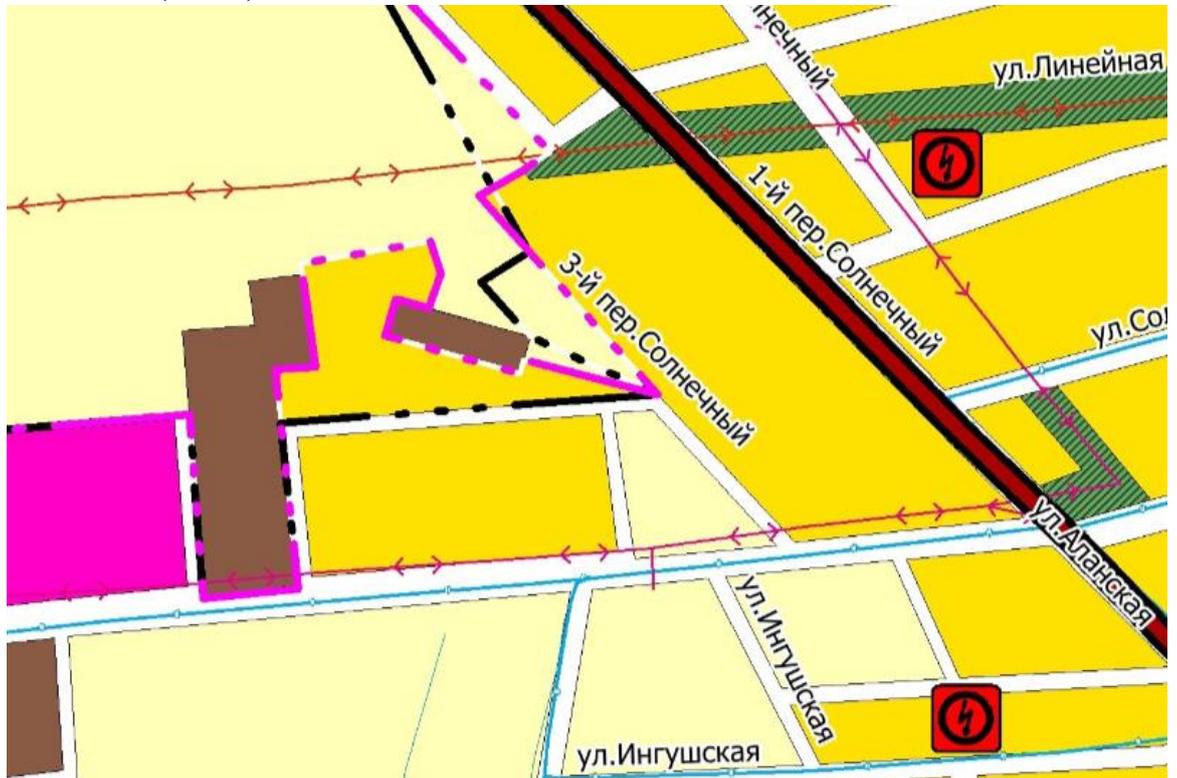
Материалы, входящие в состав настоящего проекта, не содержат сведений, отнесенных законодательством к категории государственной тайны

## **1. Перечень изменений, вносимых в графическую часть генерального плана МО «Городской округ город Сунжа»**

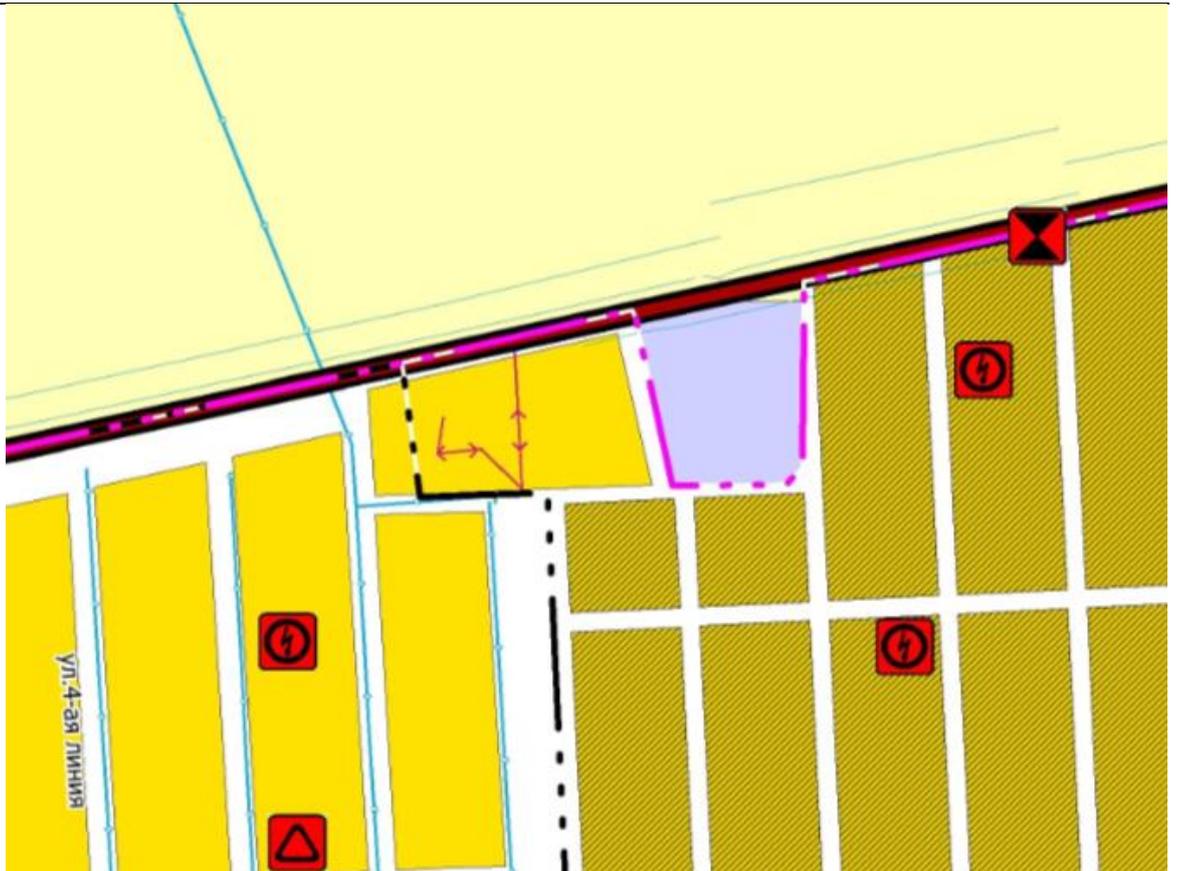
- 1.1 Локальное изменение границы населенного г. Сунжа в, путем включения в границы населенного пункта территории в целях жилищного строительства, расположенной в северной части города, площадью 10 317 кв.м. (рис.1) и территории в юго-восточной части, площадью 20 618 кв.м. (рис.2). В рамках указанных изменений в границы включается земельный участок, состоящий на кадастровом учете, с кадастровым номером 06:02:0000010:2327.

В отношении включаемой в границы населенного пункта территории также предусмотрено изменение функциональной зоны сельскохозяйственного использования на зону застройки индивидуальными жилыми домами

(Рис.1)

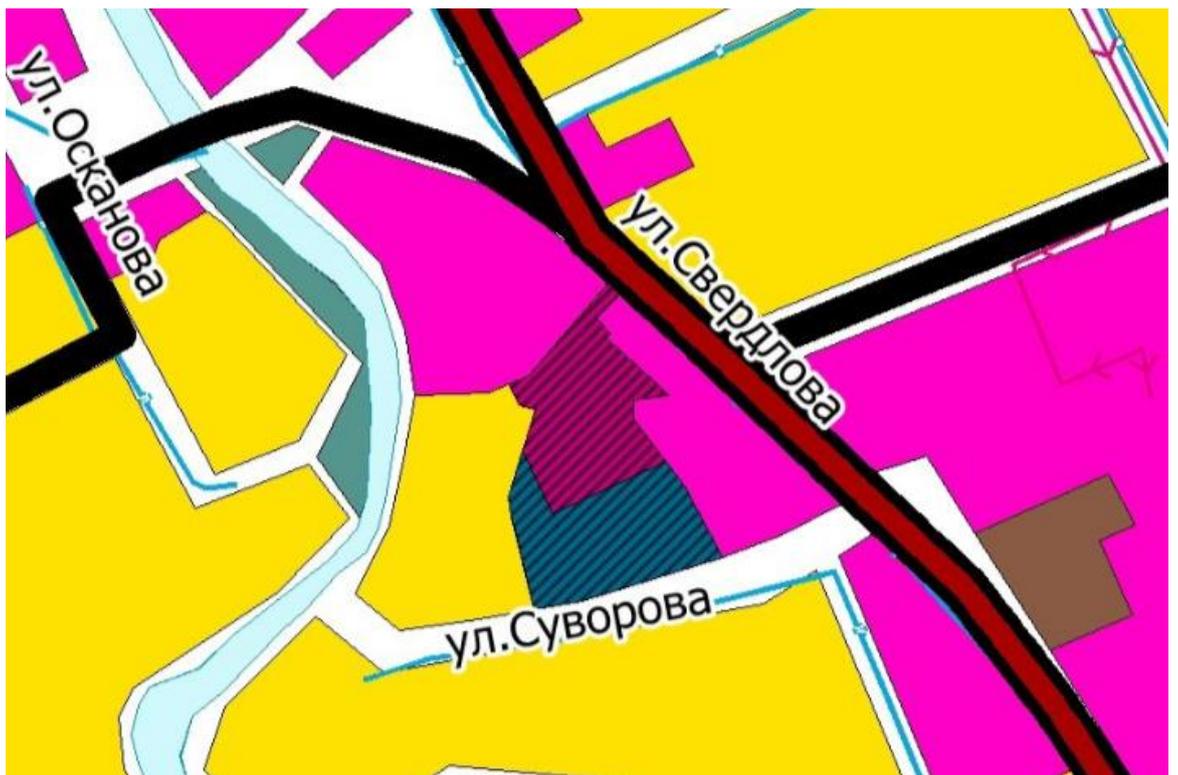


(Рис.2)



- 1.2. Изменение части функциональной зоны транспортной инфраструктуры на зону смешанной и общественно-деловой застройки (рис.3), для возможности размещения объектов жилищного строительства, коммерческих объектов, объектов общественно-делового назначения.

(Рис.3)



- 1.3. Изменение функциональной зоны специализированной общественной застройки на зону застройки малоэтажными жилыми домами (рис.4), в границах которой находятся земельные участки с кадастровыми номерами 06:02:0100002:557, 06:02:0100002:556, 06:02:0100002:555, 06:02:0100002:554, 06:02:0100002:553 с видом разрешенного использования «Земли под домами многоквартирной жилой застройки»

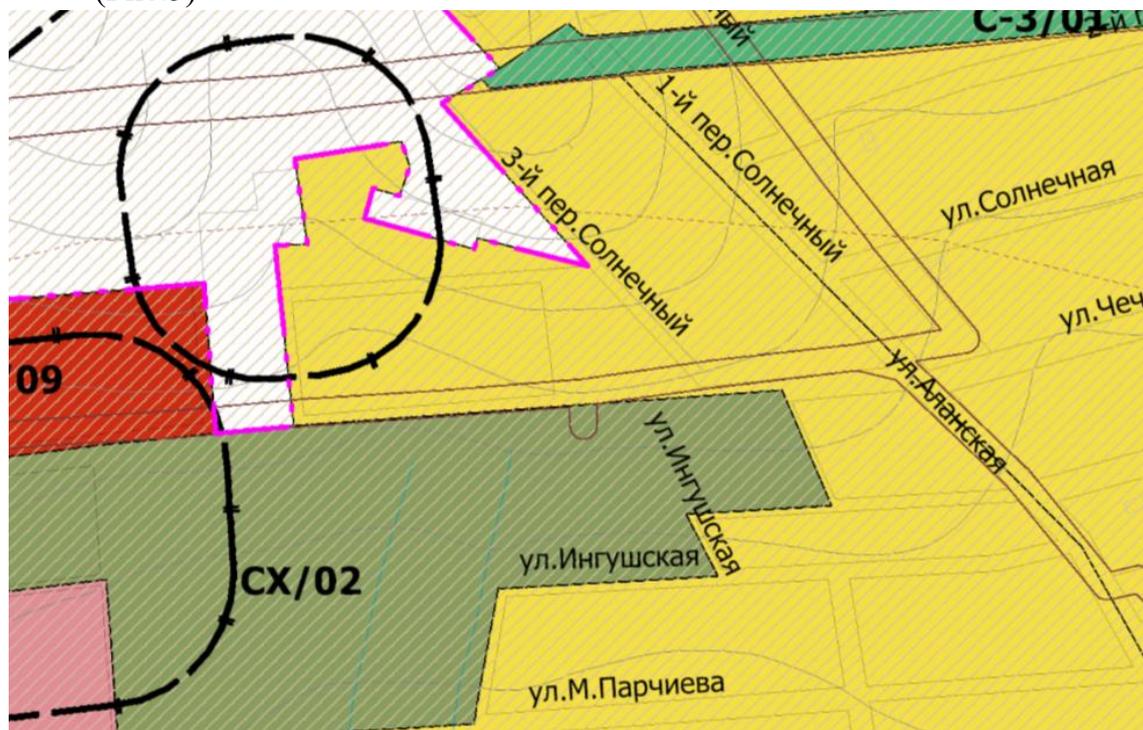
(Рис.4)



- 1.4. Территориальные зоны правил землепользования и застройки приведены в соответствие с изменениями функциональных зон в генеральном плане.  
Так, в отношении территории, указанной в п.1.1 изменений, территориальная зона МНП (зона градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населенных пунктов)

изменена на территориальную зону Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами, как показано на рисунках 5 и 6:

(Рис.5)

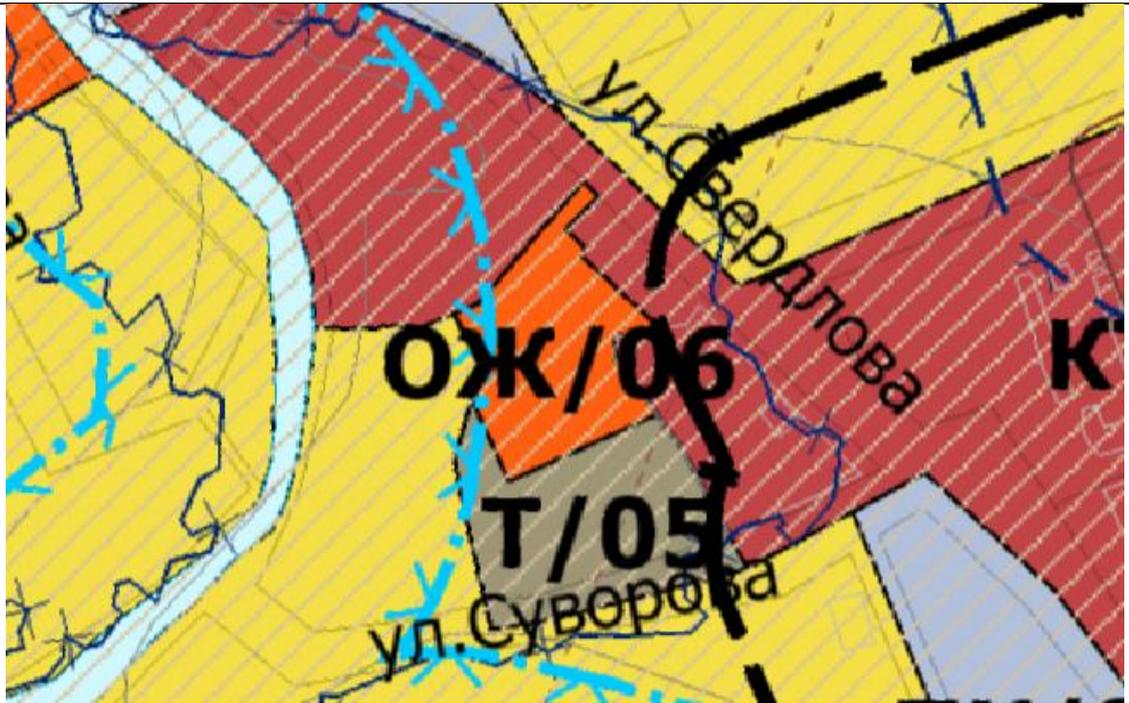


(Рис. 6)



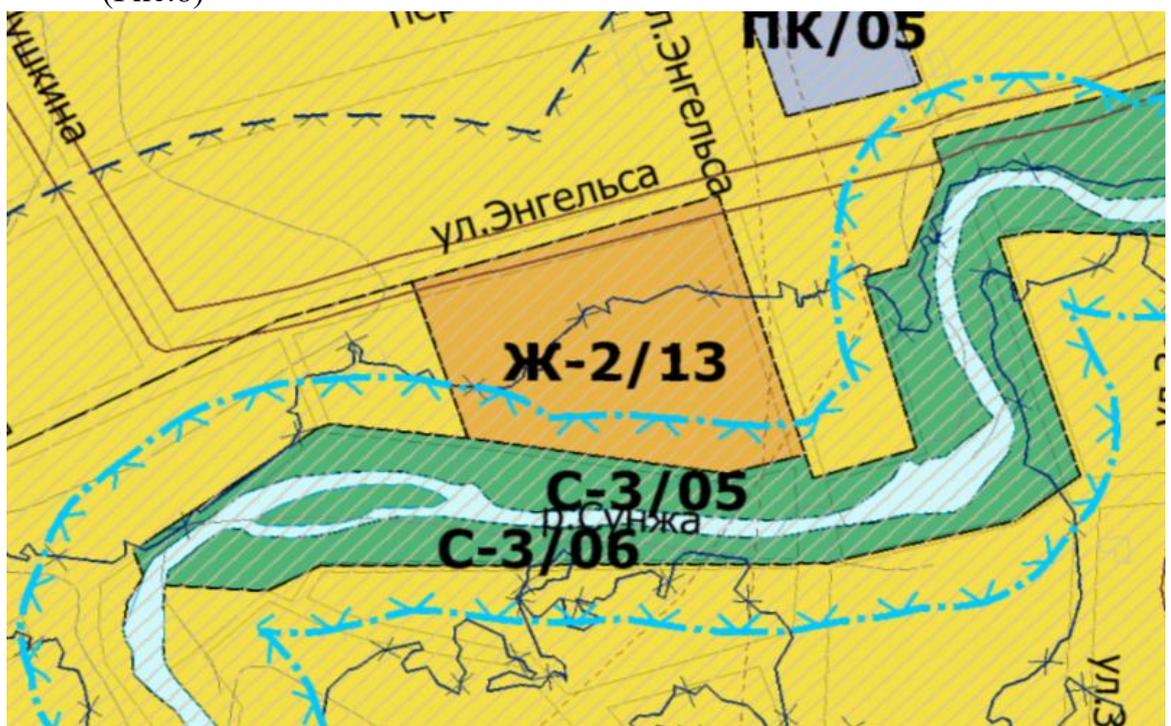
В отношении территории, указанной в п.1.2 изменений, территориальная зона Т (зона транспортной инфраструктуры) изменена на зону ОЖ (зона многофункциональной застройки). (рис.7)

(Рис.7)



В отношении территории, указанной в п.1.3 изменений, территориальная зона ОС (зона размещения объектов социального назначения) изменена на зону Ж-2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)).(рис.8).

(Рис.8)



## **2. Перечень изменений, вносимых в текстовую часть генерального плана МО «Городской округ город Сунжа»**

**2.1. В текстовую часть материалов по обоснованию «Том 1. Современное состояние, обоснование вариантов размещения объектов местного значения» вносятся следующие изменения:**

- откорректированы значения в таблице 5.2.2. «Жилые зоны и их удельный вес в городской застройке;

- откорректирован раздел 5 «Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенного пункта г. Сунжа».

Остальная часть материалов по обоснованию «Том 1. Современное состояние, обоснование вариантов размещения объектов местного значения» после утверждения генерального плана действует в предыдущей редакции.

**2.3 В текстовую часть материалов по обоснованию «Том II. Климат, природные ресурсы, современное состояние окружающей среды. Перечень основных факторов риска возникновения ЧС природного и техногенного характера», Положение о территориальном планировании, изменения не вносятся**

Настоящий текст, графические текстовые части генерального плана и материалов по обоснованию рекомендуются для дальнейшей работы по обсуждению и утверждению органами местного самоуправления в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.