

**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  
2025г.**

## ***Введение.***

Изменения в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Сунжа» осуществляются 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»;
- Постановления Администрации муниципального образования «Городской округ город Сунжа» №443 от 27.10.2025г. «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;
- 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;

ООО "Кадастр Проект"  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- Карта транспортной инфраструктуры населённого пункта г. Сунжа, М 1:5000;
  - Карта инженерной инфраструктуры городского округа, М 1:25 000;
  - Карта инженерной инфраструктуры населённого пункта г. Сунжа, М 1:5000;
  - 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 положения о территориальном планировании генерального плана МО «Городской округ город Сунжа» (Том 1)
4. Откорректированы картографические материалы правил землепользования и застройки МО «Городской округ город Сунжа», подготовлены в новой редакции:
- карта градостроительного зонирования населенного пункта г. Сунжа, М 1:5000;
  - карта территории населенного пункта г. Сунжа, в отношении которой предусматриваются требования по АГО ОКС 1:5000.
5. Подготовлена новая редакция текстовой части правил землепользования и застройки МО «Городской округ город Сунжа»
6. 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.
7. 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.
8. 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

ООО "Кадастр Проект"  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

**Изменения не затрагивают Том 1 и 2 Материалов по обоснованию.**

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

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

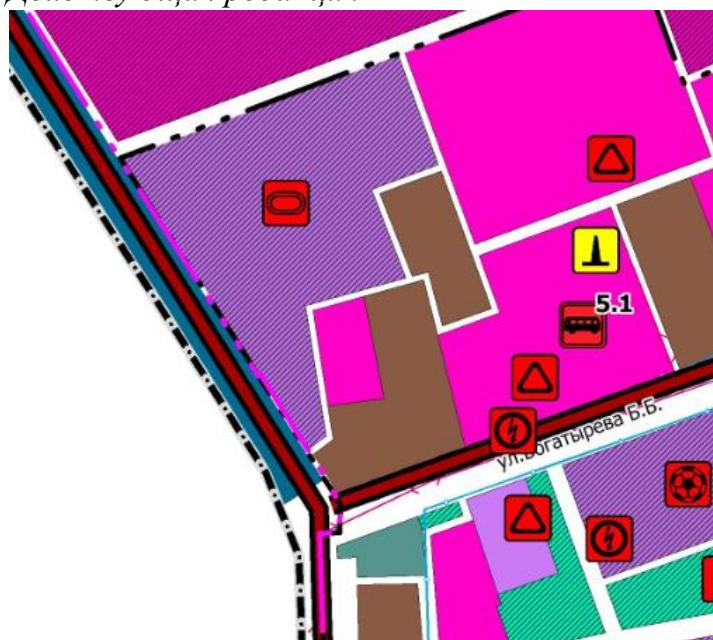
**1. Перечень изменений, вносимых в графическую часть генерального плана МО «Городской округ город Сунжа»**

1.1 Исключение из границ населенного пункта г. Сунжа земельных участков с кадастровыми номерами 06:02:0000008:1952 и 06:02:0000008:858 путем изменения границы населенного пункта и отнесения исключаемой из границ территории к функциональной зоне транспортной инфраструктуры (рис.1)

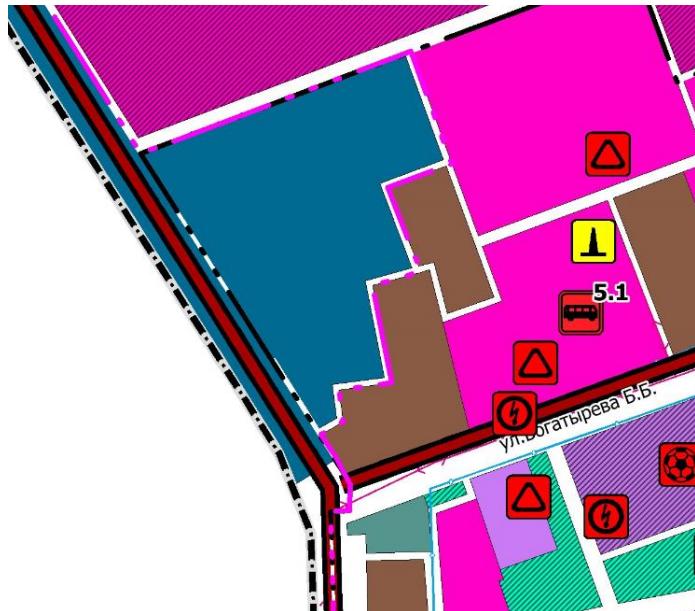
Данное проектное решение принято в соответствии с п.4 и п.7 перечня Поручений Главы Республики Ингушетия №65-п от 11.09.2025, согласно которому необходимо изменить вид разрешенного использования вышеуказанных земельных участков на «Воздушный транспорт».

(Рис.1)

*Действующая редакция*



*Проектные решения*



1.2. Изменение части функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону среднеэтажной застройки по ул. А.М. Хашагульгова (рис.2).

Проектное решение принято в соответствии с предложением собственника земельного участка с кадастровым номером 06:02:0100006:1607 об изменении функциональной зоны индивидуальной жилой застройки в отношении земельного участка с кадастровым номером 06:02:0100006:1607 по ул. Ленина 155/1 на зону среднеэтажной жилой застройки. Строительство много квартирных домов положительно влияет на развитие инфраструктуры города, а также позволяет рационально использовать крайне ограниченные в республике земельные ресурсы вследствие высокой плотности жилья, позволяющее разместить большое количество жителей.

(Рис.2)

*Действующая редакция*



*Проектные решения*



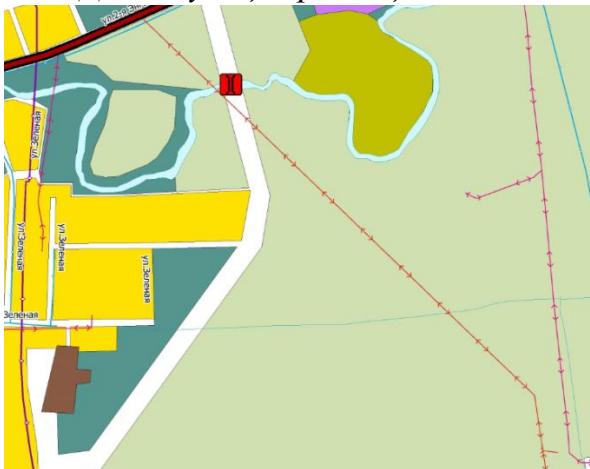
ООО "Кадастр Проект"  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.3. Изменение функциональной зоны сельскохозяйственного назначения на зону застройки индивидуальными жилыми домами в районе ул. Зеленая (рис.3).

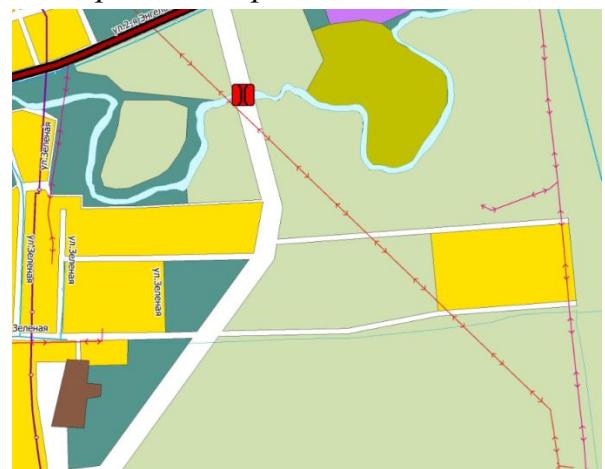
Проектное решение принято в соответствии с предложением собственника земельного участка с кадастровым номером 06:02:0000006:277 об изменении функциональной зоны сельскохозяйственного назначения на зону застройки индивидуальными жилыми домами, так как земельный участок находится в границах населенного пункта и имеет вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства». Вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» указан в перечне основных видов разрешенного использования в градостроительном регламенте для зоны Ж-1 правил землепользования и застройки.

(Рис.3)

Действующая редакция



Проектные решения



1.4. Изменение части функциональной зоны озелененных территорий общего пользования на общественно-деловую зону (рис.4).

Проектное решение принято в отношении земельного участка с кадастровым номером 06:02:0100006:1768 для возможности применения соответствующего вида разрешенного использования в целях строительства гостиницы.

(Рис.4)

Действующая редакция



Проектные решения



2. Перечень изменений, вносимых в графическую часть правил землепользования и застройки МО «Городской округ город Сунжа»

2.1. Изменение части территориальной КТ/07 (коммерческо торговая зона) и территориальной зоны Р-3/06 (зона физической культуры и спорта) на территориальную зону МНП/01 (зона градостроительного освоения территории, расположенных за границей населенного пункта) в соответствии с изменениями функциональных зон генерального плана (рис.5).

Рис.5

Действующая редакция



Проектные решения

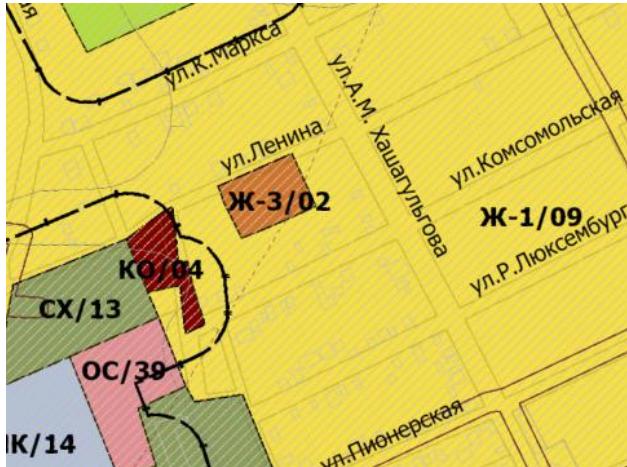


ООО "Кадастр Проект"  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

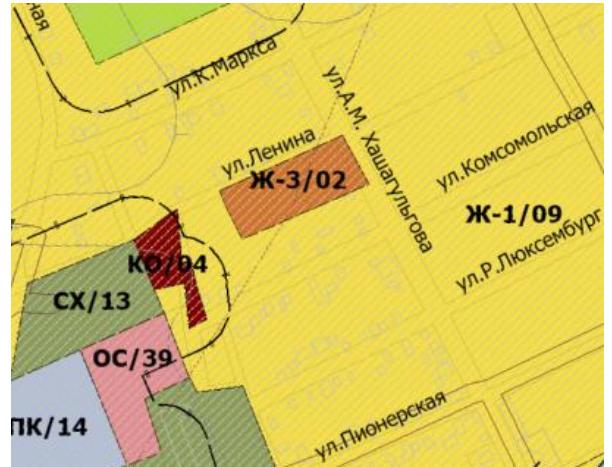
2.2. Изменение части территориальной Ж-1/09 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) на территориальную зону Ж-3/02 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами) в отношении земельного участка с кадастровым номером 06:02:0100006:1607 в соответствии с изменениями функциональных зон генерального плана (рис.6).

Рис.6

Действующая редакция



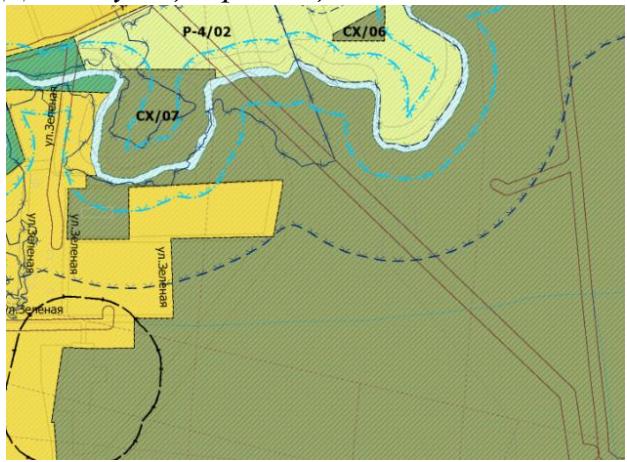
Проектные решения



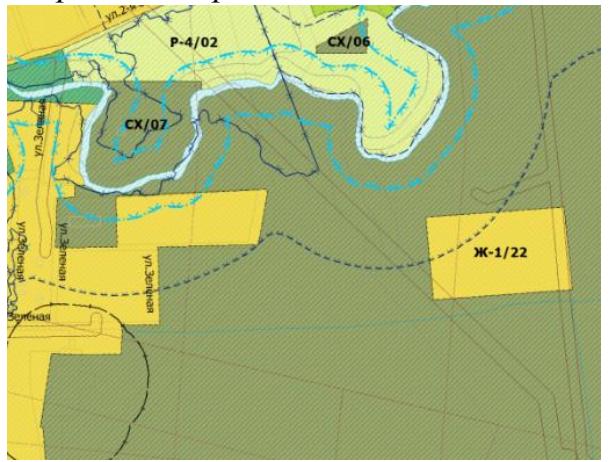
2.3. Изменение части территориальной СХ/08 (зона сельскохозяйственного использования) на территориальную зону Ж-1/22 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), в отношении земельного участка с кадастровым номером 06:02:0000008:277, в соответствии с изменениями функциональных зон генерального плана (рис.7).

Рис.7.

Действующая редакция



Проектные решения



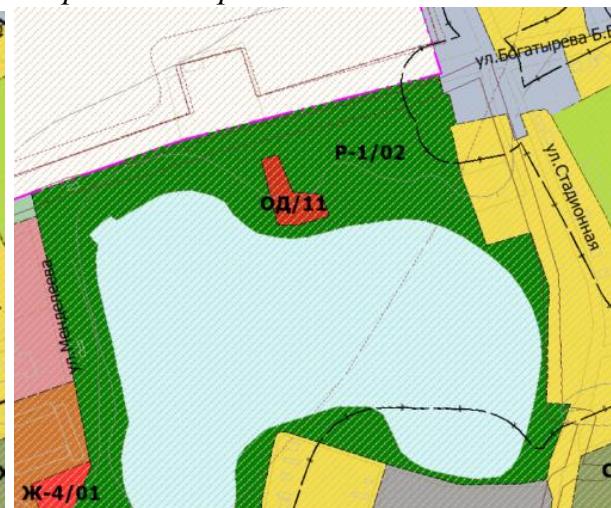
2.4. Изменение части территориальной Р-1/02 (зона парков) на территориальную зону ОД/11 (зона делового назначения), в отношении земельного участка с кадастровым номером 06:02:0100006:1768, в соответствии с изменениями функциональных зон генерального плана (рис.8).

Рис.8.

*Действующая редакция*



*Проектные решения*



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

**3.1. В текстовую часть Положения о территориальном планировании вносятся следующие изменения:**

- Раздел 4 «Планируемые для размещения на территории городского округа Сунжа объекты местного значения в сфере физической культуры и спорта» исключается строка 2.1.

Остальная часть Положения о территориальном планировании после утверждения генерального плана действует в предыдущей редакции.

**4. Перечень изменений, вносимых в текстовую часть правил землепользования и застройки МО «Городской округ город Сунжа».**

**4.1. В текстовую часть правил землепользования и застройки вносятся следующие изменения:**

- строка 3.1 пункта 6 статьи 32 «Градостроительный регламент зоны общественно-жилого назначения (ОЖ)» дополняется подстрокой следующего содержания:

Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
2.6	56,0

Остальная текстовая часть правил землепользования и застройки после утверждения действует в предыдущей редакции.

**В текстовую часть материалов по обоснованию генерального план и МО  
«Городской округ город Сунжа» изменения не вносятся**

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