

**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;

- 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 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 пункт 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

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

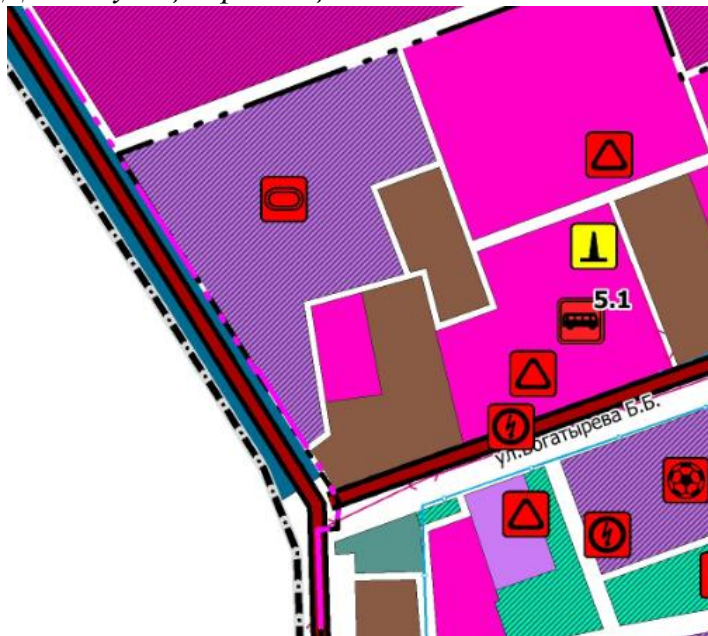
1. Перечень изменений, вносимых в графическую часть генерального плана МО «Городской округ город Сунжа»

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)

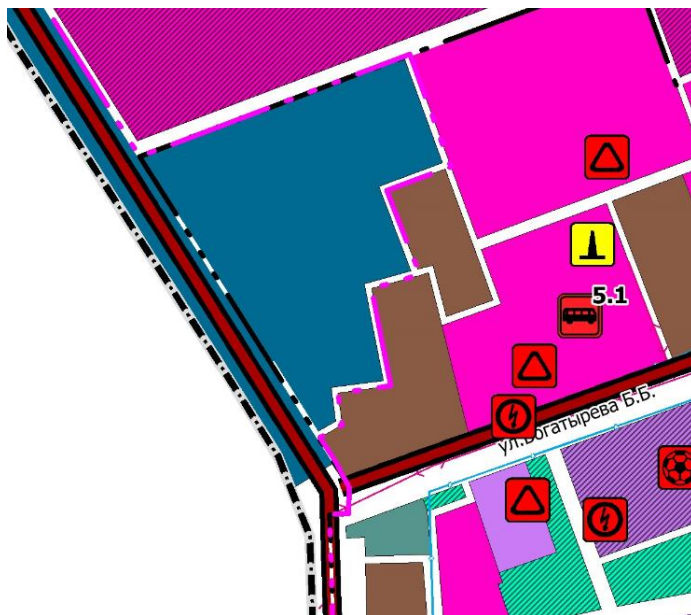
Данное проектное решение принято в соответствии с п.4 и п.7 перечня Поручений Главы Республики Ингушетия №65-п от 11.09.2025, согласно которому необходимо изменить вид разрешенного использования вышеуказанных земельных участков на «Воздушный транспорт».

(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 многоквартирных 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



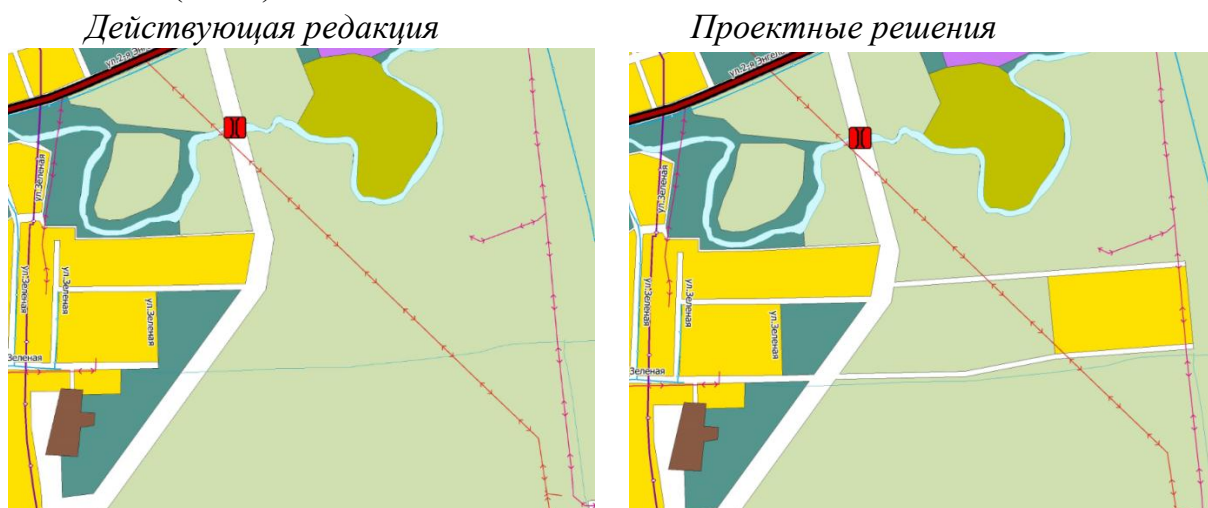
Проектные решения



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)



(Рис.4)

Проектные решения



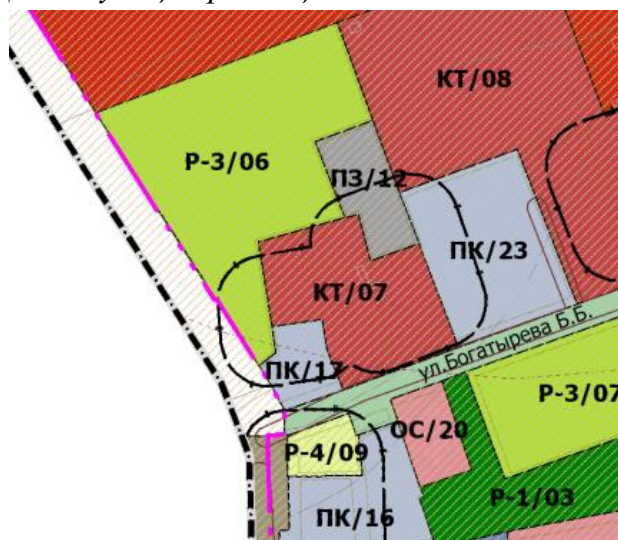
2. Перечень изменений, вносимых в графическую часть правил землепользования и застройки МО «Городской округ город Сунжа»

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 территорий, расположенных за границей населенного пункта) в соответствии с изменениями функциональных зон генерального плана (рис.5).

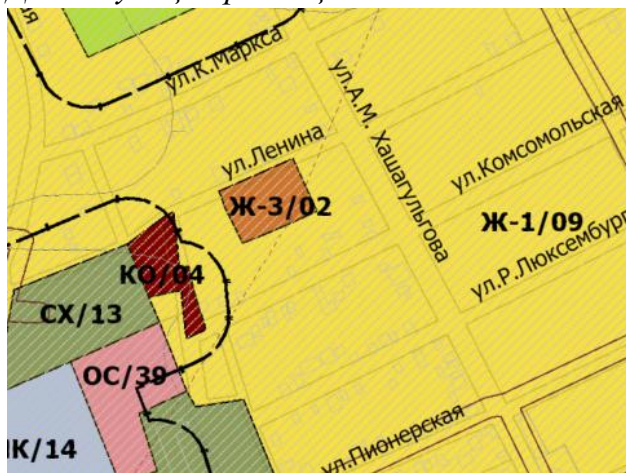
Рис.5

Действующая редакция

Проектные решения

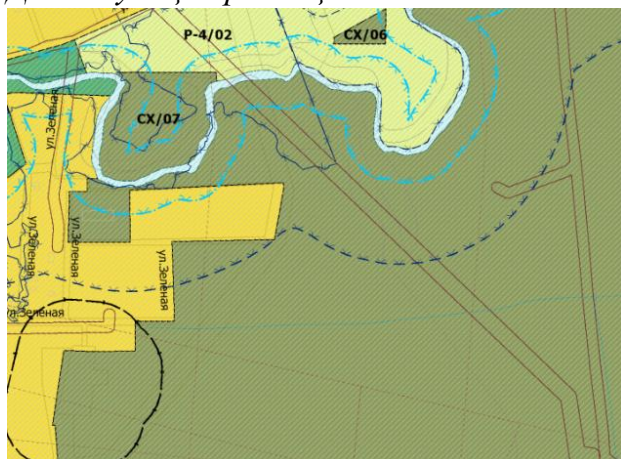


Действующая редакция



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).

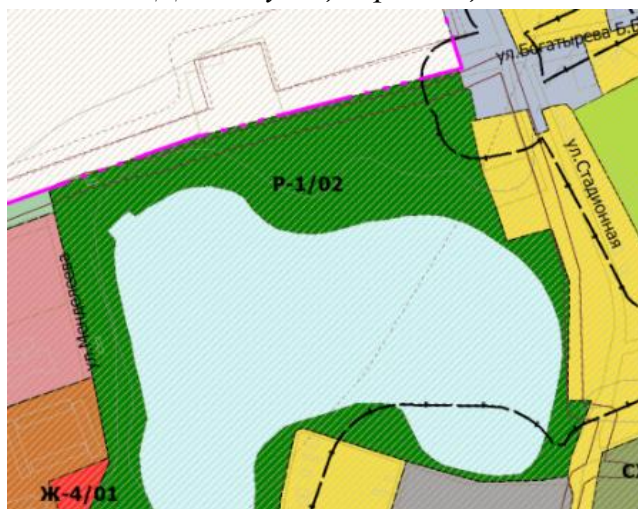
Действующая редакция

[illegible]

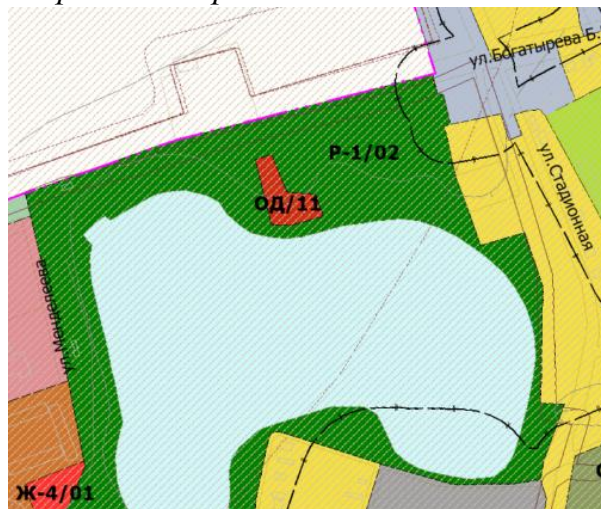
2.4. Изменение части территориальной Р-1/02 (зона парков) на территориальную зону ОД/11 (зона делового назначения), в отношении земельного участка с кадастровым номером 06:02:0100006:1768, в соответствии с изменениями функциональных зон генерального плана (рис.8).

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 плана 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.