

Информация:

1. Срок приема заключений по результатам проведения независимой антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов составляет семь дней со дня размещения с 08.07.2025 по 14.07.2025.

2. Проект постановления разработан Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки. Адрес: г. Ессентуки, ул. Вокзальная, 33а, тел./факс 6-33-55, эл. почта arhitektyraess@yandex.ru.



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЕССЕНТУКИ Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ (ПРОЕКТ)

г. Ессентуки

№ _____

О внесении изменений в постановление администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края»

В соответствии со ст. 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2022 г. № 612-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившим силу абзаца второго пункта 2 статьи 16 Федерального закона «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края, постановлением администрации города Ессентуки от 26.11.2024 № 1521 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141», учитывая результаты публичных слушаний (итоговый документ от _____), администрация города Ессентуки

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести следующие изменения в постановление администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края»:

1.1. В Приложении пункт 3 статьи 47 изложить в следующей редакции: «В районах для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, расстояние должно быть не менее: от границы улицы до стены дома - 5 м; от границы проезда до стены дома - 3 м; от границы соседнего участка до стены дома - 3 м, от границы участка до хозяйственных построек - 1 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.»;

1.2. В Приложении пункт 15 статьи 47 изложить в следующей редакции: «В районах для многоквартирной жилой застройки расстояние должно быть не менее: от границы улицы до стены дома - 5 м; от границы улицы проездов до стены дома - 3 м; от границы соседнего участка до стены дома - 6 м.»;

1.3. В Приложении пункт 18 статьи 47 изложить в следующей редакции: «Для подземных автостоянок расстояние от границы смежного земельного участка до стены подземной автостоянки должно быть не менее 1 м, до границ улиц не менее 3 м, до границ проездов не менее 1 м.»;

1.4. В Приложении в статье 49, таблицу 49.2 изложить в следующей редакции:

«Таблица 49.2

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
1. Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	минимальный размер земельного участка - 350 кв. м максимальный размер земельного участка - 1500 кв. м
Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	минимальный размер земельного участка детского дошкольного учреждения, при вместимости: 1) до 100 мест - 44 кв. м на 1 место; 2) от 100 мест - 38 кв. м на 1 место; 3) от 500 мест - 33 кв. м на 1 место. минимальный размер земельного участка общеобразовательного учреждения, при вместимости: 1) до 400 мест - 55 кв. м на 1 место; 2) 400 - 500 мест - 65 кв. м на 1 место; 3) 500 - 600 мест - 55 кв. м на 1 место; 4) 600 - 800 мест - 45 кв. м на 1 место; 5) 800 - 1100 мест - 36 кв. м на 1 место;

	6) 1100 - 1500 мест - 23 кв. м на 1 место; 7) 1500 - 2000 мест - 18 кв. м на 1 место; 8) более 2000 мест - 16 кв. м на 1 место. максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Спорт	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Блокированная жилая застройка	минимальный размер земельного участка для блокированного и коттеджного типа для одного блока коттеджа - 150 кв. м максимальный размер земельного участка для блокированного и коттеджного типа для одного блока коттеджа - 300 кв. м
Обслуживание жилой застройки	максимальный размер земельного участка для видов разрешенного использования 4.1, 4.6 - 350 кв. м, максимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования 4.4 – 1500 кв.м, минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования 4.3 - 2500 кв. м, для остальных видов разрешенного использования не подлежит установлению
Хранение автотранспорта	Минимальный размер земельного участка - 12,5 кв. м
Объекты дорожного сервиса	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м максимальный размер земельного участка - 2000 кв. м
Курортная деятельность	не подлежит установлению
Санаторная деятельность	минимальный размер земельного участка - 1000 кв. м
Ведение огородничества	не подлежит установлению
Ведение садоводства	минимальный размер земельного участка - 350 кв. м максимальный размер земельного участка - 1500 кв. м
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	

»;

1.5. В Приложении в статье 50, таблицы 50.1, 50.2, 50.3, 50.4 изложить в следующей редакции:

«Таблица 50.1

Виды разрешенного использования	Код
1. Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Блокированная жилая застройка	2.3
Обслуживание жилой застройки	2.7
Спорт	5.1
Историко-культурная деятельность	9.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2. Условно разрешенные виды использования:	
Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Хранение автотранспорта	2.7.1
Банковская и страховая деятельность	4.5
Служебные гаражи	4.9
Курортная деятельность	9.2
Санаторная деятельность	9.2.1
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Ведение огородничества	13.1

Таблица 50.2

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
1. Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	минимальный размер земельного участка - 350 кв. м максимальный размер земельного участка - 1500 кв. м
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	минимальный размер земельного участка - 1500 кв. м
Блокированная жилая застройка	минимальный размер земельного участка для блокированного и

	коттеджного типа для одного блока коттеджа - 150 кв. м максимальный размер земельного участка для блокированного и коттеджного типа для одного блока коттеджа - 300 кв. м
Обслуживание жилой застройки	максимальный размер земельного участка для видов разрешенного использования 4.1, 4.6, 4.7 - 300 кв. м, максимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования 4.4 – 1500 кв.м, минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования 4.3 - 2500 кв. м, для остальных видов разрешенного использования не подлежит установлению
Спорт	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Среднеэтажная жилая застройка	не подлежит установлению
Хранение автотранспорта	для гаража боксового типа, отдельно стоящего минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м, максимальная площадь земельного участка - 36 кв. м, в остальных случаях не подлежат установлению
Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению
Служебные гаражи	минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м, максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению
Курортная деятельность	не подлежит установлению
Санаторная деятельность	минимальный размер земельного участка - 1000 кв. м
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Ведение огородничества	не подлежит установлению

Таблица 50.3

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения
---------------------------------	--

	мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
1. Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Блокированная жилая застройка	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Обслуживание жилой застройки	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Спорт	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Историко-культурная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
2. Условно разрешенные виды использования:	
Среднеэтажная жилая застройка	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Хранение автотранспорта	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Банковская и страховая деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Служебные гаражи	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Курортная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Санаторная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Ведение огородничества	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил

Таблица 50.4

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1. Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	60%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	40%

Блокированная жилая застройка	70%
Обслуживание жилой застройки	максимальный процент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования 3.2 - 40%, 3.3, 3.4.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9 - 80%, 3.5.1, 4.3 - 50%
Спорт	80%
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Среднеэтажная жилая застройка	40%
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению
Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению
Служебные гаражи	90%
Курортная деятельность	не подлежит установлению
Санаторная деятельность	не подлежит установлению
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
Ведение огородничества	не подлежит установлению

»;

1.6. В приложении в статье 55 пункт 3 дополнить словами: «Для видов разрешенного использования «Общественное управление», «Деловое управление», «Гостиничное обслуживание», «Обеспечение внутреннего правопорядка» предельное количество надземных этажей - не более 8.»;

1.7. В приложении пункт 3 статьи 56 изложить в следующей редакции: «Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: Предельное количество надземных этажей основных строений - 6. Предельная высота зданий - для основных строений - не более 26 м, для вспомогательных строений - не более 7 м.

Для индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки предельное количество надземных этажей основных строений - не более 3, предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 5 м.

Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки предельное количество надземных этажей основных строений - не более 4, предельная высота зданий - не более 18 м.»;

1.8. Графическую часть приложения изложить в новой редакции:

ГЧ	Графическая часть (Приложения 1, 2, 3)	
ГЧ-1	Карта градостроительного зонирования	1:10000
ГЧ-2	Карта градостроительного зонирования с границами зон с особыми условиями использования территории	1:10000
ГЧ-3.	Карта градостроительного зонирования город-курорт Ессентуки: Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.	1:10000

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки (Колбазову Ю.С.) направить настоящее постановление администратору официального сайта для размещения на официальном сайте муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки.

3. Муниципальному бюджетному учреждению «Ессентуки сегодня» (Белоусова А.М.) опубликовать настоящее постановление в общественно-политической газете «Ессентукская панорама».

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки Колбазова Ю.С.

5. Настоящее постановление вступает в силу с момента обнародования.

Глава города Ессентуки

В.В.Крутников