



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 Эссентуки: Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.	1:10000
-------	--	---------

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

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

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

5. Настоящее постановление вступает в силу с момента обнародования.

Глава города Эссентуки

В.В.Крутников