

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 1

16.04.2026 г.

15-00

Место проведения: Ставропольский край, город Ессентуки, улица Кисловодская 11, здание Детской школы искусств

Публичные слушания проводятся по проекту внесения изменений в Генеральный план муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки.

Организатор публичных слушаний: комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки (далее - Комиссия).

### ПРИСУТСТВУЮЩИЕ:

Члены комиссии:

1) Колбазов Юрий Сократович - начальник управления архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки, председатель комиссии;

2) Смоль Екатерина Юрьевна - ведущий специалист управления архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки, секретарь комиссии;

3) Билецкая Оксана Анатольевна - заместитель начальника управления культуры, искусства и молодежной политики администрации города Ессентуки;

4) Вострикова Юлия Владимировна - заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки;

5) Каширин Андрей Михайлович - заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки – главный архитектор;

6) Коротенко Дмитрий Игоревич – главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки.

7) Половщикова Светлана Александровна – начальник отдела правового обеспечения управления архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки;

8) Пильтенко Надежда Константиновна - заместитель председателя Думы города Ессентуки.

Представители проектной организации ООО «СКГЦ» г. Ставрополь:

1) Гришин В.В.- заместитель директора общества с ограниченной ответственностью «СКГЦ».

### УЧАСТНИКИ:

№	ФИО
1.	Радькова Ю.Н.
2.	Мурзалов С-М.У.
3.	Жадан С.Ю.
4.	Царикаев В.К.
5.	Симонов А.С.
6.	Захрабян А.И.

7.	Чикнизов М.С.
8.	Козюба Л.С.
9.	Чохин А.А.
10.	Сеньшин С.О.
11.	Игнатьева А.П.
12.	Лирола-Санчес Л.
13.	Свиридюк Т.Ю.
14.	Енин А.В.
15.	Палатов Р.Р.
16.	Шрамов Ю.Е.
17.	Заноронцев А.Б.
18.	Свиридюк Е.В.
19.	Пожарский А.С.
20.	Вавилова Н.Л.
21.	Дубовец А.В.
22.	Максимов Ю.И.
23.	Давыденко А.И.
24.	Фомина Г.И.
25.	Николаенко Ю.Ю.(по доверенности Стороженко С.А.)
26.	Алиев Р.Н.
27.	Гусев А.А.
28.	Никитенко В.Н.
29.	Мелехин И.В.
30.	Лихоузова А.А.
31.	Коваленко Е.В.
32.	Павленко Н.В.
33.	Болдышев И.И.
34.	Болдышева Н.И.
35.	Кузнецов Х.Ф.
36.	Кузнецов Н.Ф.
37.	Вайн С.В.
38.	Рыжова Н.В.
39.	Ронжина Е.В.
40.	Асланян А.А.
41.	Бочаров В.Д.
42.	Григорьев Д.С.
43.	Оробченко А.В.
44.	Заманапулов П.М.

**Вступительное слово.**

Каширин А.М. - Добрый день, уважаемые участники публичных слушаний! Сегодня, 16.04.2026 г., в 15-00, проводятся публичные слушания по

проекту внесения изменений в Генеральный план муниципального образования городского округа города-курорта Эссентуки (далее – Проект), назначенные постановлением администрации города Эссентуки от 25.03.2026 г. № 276.

Публичные слушания проводятся в соответствии с постановлением администрации города Эссентуки от 05.09.2023 г. № 1265 «О подготовке проекта Генерального плана муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки», ст. 5.1, 24, 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, ст. 7 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 14.03.2022 г. № 58-ФЗ, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городского округа города-курорта Эссентуки Ставропольского края, Положением об организации и проведении публичных слушаний в муниципальном образовании городской округ город-курорт Эссентуки, утвержденным решением Думы города Эссентуки от 26.06.2018 г. № 58.

Постановление о назначении публичных слушаний, информационное сообщение были размещены в газете «Эссентукская панорама» № 11 от 26 марта 2026 г., на официальном сайте муниципального образования городского округа города-курорта Эссентуки (<https://essentuki.gosuslugi.ru>). Проект Генерального плана городского округа города-курорта Эссентуки Ставропольского края был размещен в газете «Эссентукская панорама» № 12 от 2 апреля 2026 г.

Постановлением администрации города Эссентуки от 05.09.2023 № 1265 на комиссию возложены полномочия рассмотрения предложений, осуществление контроля за ходом работ по подготовке проекта Генерального плана муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки. 11.09.2025 г. по Проекту были проведены публичные слушания, Проект был направлен в Думу города Эссентуки для принятия решения. Решением Думы города Эссентуки от 25.02.2026 № 15 Проект был направлен на доработку.

#### **Цель разработки и задачи проекта.**

Доклад представителя проектной организации ООО «СКГЦ» г. Ставрополь Гришина В.В.:

- структура города в предполагаемом проекте генерального план;
- проектируемые планировочные работы;
- основные проектные мероприятия планировочных районов;
- проектные предложения по строительству объектов местного значения (в том числе инженерная и транспортная инфраструктура).

**Предложения заинтересованных лиц, поступившие в процессе проведения экспозиции проекта с 02.04.2026 г. по 10.04.2026 г., вторник, четверг, с 10-00 до 12-00, по адресу: Ставропольский край, город Эссентуки, ул. Вокзальная, 33а, управление архитектуры и градостроительства администрации города Эссентуки. 13.04.2026 г., с 10-00 до 12-00, по адресу: Ставропольский край, город Эссентуки, улица Кисловодская 11, здание Детской школы искусств.**

### УЧАСТНИКИ ЭКСПОЗИЦИИ ПРОЕКТА 09.04.2026:

№	ФИО
1.	Лирола-Санчес Лолита
2.	Лихоузова Анастасия Александровна
3.	Оробченко Александр Викторович
4.	Луценко Виктор Анатольевич
5.	Свиридюк Татьяна Юрьевна
6.	Григорьев Дмитрий Сергеевич

### УЧАСТНИКИ ЭКСПОЗИЦИИ ПРОЕКТА 13.04.2026:

№	ФИО
1.	Джалябова Елена Анатольевна
2.	Стесенко Ирина Геннадьевна
3.	Унашхотлев Максим Георгиевич
4.	Лихоузова Анастасия Александровна
5.	Мелехин Иван Викторович
6.	Загуменнова Екатерина Викторовна
7.	Свиридюк Татьяна Юрьевна

#### **Предложения в письменном виде:**

1) Григорьев Дмитрий Сергеевич (коллективное обращение № 22-г-43 от 09.04.2026):

Не допустить изменений в проект Генерального плана в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:040402:135, 26:30:040402:137, 26:30:040402:139, 26:30:040402:140, 26:30:040402:141, 26:30:040402:142, 26:30:040402:2507.

2) Коллективные обращения (вх. № 563, 564 от 14.04.2026 г.)

Основные нарушения:

- Планирование жилой и комерческой застройки во второй зоне округа санитарной охраны города Ессентуки;
- Сокращение санитарно-защитной зоны кладбищ
- Превышение предельно-допустимого уровня электромагнитного излучения от ретраслятора;

- Планирование застройки в водоохранных зонах, планирование школ, детских садов и поликлиник во 2-й зоне ГСО, планирование туристического центра и гольф-клуба в пойме реки Подкумок, отсутствие установленных санитарных зон для всех планируемых объектов, строительство дороги в районе кладбища «Франчиха» без соблюдения санитарно-защитной зоны.

- Неопубликование полного текста Проекта на официальном портале.
- Отсутствие необходимой социальной и транспортной инфраструктуры.
- Изъятие земель садоводческих товариществ.

Требования:

- Исключить из проекта положения о сокращении санитарно-защитной зоны кладбищ;

- Предусмотреть мероприятия по инженерной защите от подтопления в микрорайоне «Восточный»;

- Установить срок выноса ретраслятора за пределы жилой застройки;
- Пересмотреть параметры жилой застройки (снижение этажности и плотности, строительство объектов социальной инфраструктуры;
- провести повторные публичные слушания по проекту с участием жителей микрорайона «Восточный».

**Устные предложения и замечания посетителей экспозиции проекта:**

1) участники экспозиции проекта, состоявшейся 09.04.2026 предлагают не допустить изменений в Генеральный план в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:040402:135, 26:30:040402:137, 26:30:040402:139, 26:30:040402:140, 26:30:040402:141, 26:30:040402:142, 26:30:040402:2507.

2) участники экспозиции проекта, состоявшейся 13.04.2026 (Джалябова Е.А., Стесенко И.Г., Унашхотлев М.Г) выразили согласие с проектом в части отсутствия магистральной дороги местного, регионального значения по ул. С. Гейко. Предложили организовать зону отдыха в районе «Рыбацкой деревни».

**Устные предложений и замечаний поступившие в процессе проведения собрания участников публичных слушаний:**

1) Асланян А.А. – Против массовой застройки ул. Молодежная. Неразвитая инфраструктура: канализация, электричество постоянно отключается. Не соответствует количество парковочных мест этажности планируемого объекта. Застройщик хочет забрать футбольное поле. Последнее футбольное поле с открытым доступом для всех. Там тренируются дети, которые занимают первые места в Ставрополе. Приезжающие спортсмены тоже используют поле для тренировок. Полю больше 30 лет. ЖКХ подает заявки на развитие территории по минифутболу. Это не соответствует желаним жителей. Просим оставить поле без изменений.

2) Николаенко Ю.Ю. (Стороженко А.С.) – Против изменения функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером: 26:30:120115:8, ул. Пушкина, 44. Конфликт начался с 2022 года. В суде было вынесено 2 решения, в соответствии с которыми в отношении указанного участка исключены виды разрешенного использования коммерческого назначения. Прокуратурой также было вынесено представление о необходимости вернуть в проекте генерального плана зону Ж-1. Также мы обращались в министерство строительства, поступили разъяснения о невозможности использования земельного участка в коммерческих целях в связи с тем, что он находится во второй зоне округа санитарной охраны.

3) ООО СЗ «Восток» - Изменить территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки» на «Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки». Кадастровые номера: 26:30:100104:24, 26:30:100104:298, 26:30:100104:23, 26:30:100104:28, 26:30:100104:20. Прикладываем заявление и обоснования.

4) Григорьев Д. – Район «Талы» планируется перевести в зону многоэтажной застройки. Это водоохранная зона. В соответствии с мастерпланом данная зона предназначена для туризма.

5) Игнатьева И.П. – (Председатель СНТ «Здоровье») Просим предоставить на публичное рассмотрение согласование ростехнадзор и экология. Данный проект необходимо вернуть на доработку, направить на проверку в прокуратуру.

Гришин В.В. – Генеральный план согласно законодательству РФ, проходит процедуру согласования с министерством экономического развития, Правительством Ставропольского края, по проекту получено положительное сводное заключение, которое размещено в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИСТП).

6) Максимов Ю.И. – На территории находится предприятие федерального значения предприятие - насосная станция для забора подземных вод для обеспечения города Эссентуки водой. Законом запрещается жилая застройка на расстоянии ближе 200 м на территориях предприятий федерального значения по забору воды. Также обращаю внимание на плохое обеспечение города инженерной и транспортной инфраструктурой. Новое строительство нецелесообразно. Также отсутствуют новые предприятия для обеспечения рабочих мест для жителей города.

7) Дубовец А.В. (представитель Попова С.Д.) – прошу изменить зону земельного участка с кадастровым номером: 26:30:010105:1117 на зону, не допускающую строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов. Попов С.Д. является правообладателем нежилого здания, расположенного на соседнем земельном участке. Территория данного земельного участка расположена в границах зон охраны объектов культурного наследия, где запрещается строительство объектов с увеличением этажности. Также известна информация, что размещение парковки планируется в подземной части. Выемка грунта может повредить минеральным водам, расположенным в непосредственной близости к поверхности земли. Многоэтажное здание внесет дисбаланс в архитектурный облик города.

8) Ефремов Ю.Е. – прошу зону территории «Талы» и футбольного поля (кадастровый номер: 26:30:070333:77) оставить без изменений. Прекратить массовую застройку свободных территорий города многоквартирными домами.

9) Орбченко А.В. – по ул. Шмидта в водоохранной зоне строятся многоквартирные дома. Питьевая вода постоянно отключается, плохой напор воды. Канализация в отвратительном состоянии. Также имеются нарушения процедуры подготовки проекта. Где разрешение роспотребнадзора, Минприроды на застройку талов. Давайте вспомним наводнение 2002 года, события, происходящие в Дагестане на текущий момент.

10) Мелехин И.В. – активными жителями города разработан мастер-план по благоустройству территории «Талы» для отдыха и рыбалки, который передан Главе города, в Думу города Эссентуки, в Правительство СК. Просим рассмотреть и учесть в Генеральном плане города Эссентуки, прекратить потоги на «Талы». Зона должна остаться зоной отдыха.

Где в генплане территории для очистных сооружений ливневой канализации, для размещения предприятий муниципального транспорта? Предусмотрено ли?

Гришин В.В. – генеральный план – это функциональное зонирование. Проектом предусмотрены зоны транспортной, инженерной инфраструктуры, в которых возможно размещение автобусных парков. Для очистки сточных вод предусматриваются площадки для размещения локальных очистных сооружений. Территория зоны рекреационного назначения.

11) Козюба Л.С. - прошу зону территории «футбольного поля (кадастровый номер: 26:30:070333:77). Имеются проблемы с водоснабжением, особенно в летнее время. Массовая застройка усугубит ситуацию. Зеленых зон в городе осталось очень мало. Прошу территории «Талы» оставить без изменений.

12) Царикаев В.К. - Представляю мнение группы граждан в количестве 37 человек, проживающих в границах кадастрового квартала 26:30:020101. Прошу не менять функциональную зону индивидуальной жилой застройки на зону многоэтажной жилой застройки в границах данного квартала. Ранее планировалось установить зону Ж-3. Мы обращались в администрацию и наше мнение учли. В случае, если в процессе проведения слушаний поступят обращения в отношении увеличения этажности в границах данного квартала, просим не учитывать данное предложение в проекте генерального плана. Мы против.

13) Павленко Н.В. – город Эссентуки не соответствует статусу город-курорт федерального значения. Ливневки отсутствуют, ведется застройка в водоохраных зонах. Ушла зеленая зона. Вдоль улиц отсутствуют места, предусмотренные для озеленения. Центральная часть города - лицо города, представлено безобразной площадью, безобразным состоянием центральных улицам. Никакой инфраструктуры. Никакой курортной направленности. Прошу территорию между ул. Фрунзе и ул. Малая Садовая вернуть в парковую зону. Инвестиционный проект в отношении здания «Маяк» между Фрунзе, Интернациональная, Красноармейская. Размещение конгресс-хола на 150 мест невозможно. На таком маленьком земельном участке. Осушили лиманы, застраивают болота, которые в советское время нельзя было застраивать. Не хватает школ и садов.

14) Радькова Ю. - прошу зону территории «футбольного поля (кадастровый номер: 26:30:070333:77), территорию «Талы» оставить без изменений. Восстановить детский сад № 15 по ул. Интернациональная.

15) Ронжина Е. - прошу зону территории «футбольного поля (кадастровый номер: 26:30:070333:77) оставить без изменений.

16) Заноронцев А.Б. – Ознакомиться с проектом генерального плана было невозможно. Прошу зону территории «футбольного поля (кадастровый номер: 26:30:070333:77) оставить без изменений. Дети, живущие в данном микрорайоне, постоянно играют в футбол на данном поле.

17) Чехин А. – в центре города, по ул. Гоголя 21 произведен снос объекта в историческом центре города Эссентуки. Соседи не были оповещены.

18) Чикнизов М.С. - Изменить функциональную зону земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:040402:275, 26:30:040402:700, 26:30:040402:699, 26:30:040402:145 на зону делового, общественного и

коммерческого назначения (заявление с обоснованиями направлялось в адрес комиссии по землепользованию 12.11.2025 г.)

**Предложения заинтересованных лиц, поступившие в процессе проведения собрания участников публичных слушаний в письменном виде.**

1) Алиев Н.Р. ООО СЗ «Восток» - Изменить территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки» на «Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки». Кадастровые номера: 26:30:100104:24, 26:30:100104:298, 26:30:100104:23, 26:30:100104:28, 26:30:100104:20.

2) Болдышев И.И. – установить зону «К-1.4. Зона курортной и санаторной деятельности Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей с деловыми и коммерческими функциями» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:040402:135, 26:30:040402:137, 26:30:040402:139, 26:30:040402:140, 26:30:040402:141, 26:30:040402:142, для развития курортной инфраструктуры.

3) Болдышева Н.И. - установить зону «К-1.4. Зона курортной и санаторной деятельности Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей с деловыми и коммерческими функциями» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:020101:366, 26:30:020101:365, 26:30:020101:364, 26:30:020101:501, для развития курортной инфраструктуры.

4) Царикаев В.К. - Представляю мнение группы граждан в количестве 37 человек, проживающих в границах кадастрового квартала 26:30:020101. Прошу не менять функциональную зону индивидуальной жилой застройки на зону многоэтажной жилой застройки в границах данного квартала. Ранее планировалось установить зону Ж-3. Мы обращались в администрацию и наше мнение учли. В случае, если в процессе проведения слушаний поступят обращения в отношении увеличения этажности в границах данного квартала, просим не учитывать данное предложение в проекте генерального плана. Мы против.

5) Бочаров В.Д. - зону территории «футбольного поля» (кадастровый номер: 26:30:070333:77), оставить без изменений.

Благоустроить пешеходные дорожки и освещение по пер. Майский.

6) Радькова Ю. - зону территории «футбольного поля (кадастровый номер: 26:30:070333:77), территорию «Талы» оставить без изменений.

7) Вайн С.В. - зону территории «футбольного поля (кадастровый номер: 26:30:070333:77) оставить без изменений в связи с дополнительной нагрузкой на инженерные сети. Путин В.В. говорит о развитии спорта.

8) Рыжова Н.В. - зону территории «Талы» кадастровые номера: 26:30:040402:135, 26:30:040402:137, 26:30:040402:139, 26:30:040402:140, 26:30:040402:141, 26:30:040402:142 оставить без изменений. Исключить условное обозначение «Иная зона с действием особых финансовых и нефинансовых механизмов поддержки инвестиционной и инновационной деятельности, планируемый к размещению, местного значения». Отсутствие прудов на карте, которые раньше были учтены.

9) Свириднюк Е.В. - зону территории «Талы» кадастровые номера: 26:30:040402:135, 26:30:040402:137, 26:30:040402:139, 26:30:040402:140,

26:30:040402:141, 26:30:040402:142 оставить без изменений. Исключить условное обозначение «Иная зона с действием особых финансовых и нефинансовых механизмов поддержки инвестиционной и инновационной деятельности, планируемый к размещению, местного значения». Отсутствие прудов на карте, которые раньше были учтены.

10) Коллективное обращение – несогласие с проектом в части территории «Талы». Проект допускает застройку во второй зоне округа санитарной охраны города Ессентуки, водоохранной зоне реки Подкумок. Против засыпки озер «Талы».

Требования: Отклонить изменения Генерального плана. Расторгнуть договор аренды с арендатором. Восстановить озера и создать на территории «Талы» парк с набережной (мастер-план прилагается).

11) Асланян А.А. – Против массовой застройки ул. Молодежная. Неразвитая инфраструктура: канализация, электричество постоянно отключается. Не соответствует количество парковочных мест этажности планируемого объекта. Застройщик хочет забрать футбольное поле. Последнее футбольное поле с открытым доступом для всех. Там тренируются дети, которые занимают первые места в Ставрополе. Приезжающие спортсмены тоже используют поле для тренировок. Полю больше 30 лет. ЖКХ подает заявки на развитие территории по минифутболу. Это не соответствует желания жителей. Просим оставить поле без изменений. Несогласие с проектом в части территории «Талы». Уменьшение процента озеленения города.

12) Асланян А.А. – Против массовой застройки ул. Молодежная. Неразвитая инфраструктура: канализация, электричество постоянно отключается. Не соответствует количество парковочных мест этажности планируемого объекта. Застройщик хочет забрать футбольное поле. Последнее футбольное поле с открытым доступом для всех. Там тренируются дети, которые занимают первые места в Ставрополе. Приезжающие спортсмены тоже используют поле для тренировок. Полю больше 30 лет. ЖКХ подает заявки на развитие территории по минифутболу. Это не соответствует желания жителей. Просим оставить поле без изменений. Несогласие с проектом в части территории «Талы». Несоблюдение водоохранной зоны 50 м. Уменьшение процента озеленения города.

13) Павленко Н.В. - Мои требования основаны на следующих нормах законодательства РФ и сложившейся судебной практике (включая решения Верховного Суда РФ).

1. Требование о недопустимости застройки МКД в зонах горно-санитарной охраны. Жители возражают против застройки многоэтажными домами (МКД), особенно в центральной части города, на месте зеленых зон и в пойме реки Подкумок: 26:30:040402:137; 26:30:040402:135; 26:30:040402: 137; 26:30:120102:1243; 26:30:0110105:1117 и прочие.

Правовое обоснование: Согласно п. 5 ст. 27 Земельного кодекса РФ, земельные участки в границах курортов федерального значения ограничены в обороте и не могут предоставляться под жилищное строительство, если это вредит природным лечебным факторам. В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 14 от 17.01.2006, Ессентуки признаны курортом

федерального значения. В Постановлении Совмина РСФСР № 300 от 09.07.1985 установлен строгий режим хозяйственной деятельности, запрещающий размещение объектов, не связанных с саиаторно-курортной деятельностью.

Требование: Исключить из Генплана участки под МКД в центральной и прибрежной зонах, сохранив для этих территорий вид разрешенного использования «Курортная деятельность» с высотным ограничением не более 3 этажей (как предписано для 1 и 2 зон горно-санитарной охраны).

2. Требование о запрете строительства Конгресс-отеля на ул. Красноармейской Считаю проект высокоэтажного Конгресс-отеля на ул. Красноармейской градостроительной ошибкой: 26:30:010107:30; 26:0:010107:8; 26:30:010107:21.

Правовое обоснование: В соответствии с п. 8 ст. 28 Федерального закона № 178-ФЗ «О приватизации», земельные участки в пределах особо охраняемых природнът территорий не подлежат отчуждению в частную собственность и застройке без специального разрешения .

Определением Верховного Суда РФ (по делу г. Ессентуки) подтверждено, что строительство крупных объектов в центре курорта без учета нагрузки на инн«энерную инфраструктуру и источники минеральных вод незаконно.

Требование: Отклонить размещение данного объекта в центре города. Необходимо перенести его на окраину (выезд из города), где возможно организовать подъездные пути и парковки без вреда для уникальной экосистемы и пробок.

3. Требование о запретестройки Лимана (район ул. Гаевского и Октябрьской) Участок между улицами Гаевского и Октябрьской (в районе выхода минеральных источников на поверхность в районе скважины № 40 ОАО «Кавминкурортресурсы») не может быть застроен: (ЖК Николаевский-Ессентуки): 26:30:020209:823; 26:30:020209:826; 26:30:020209:823; 26:30:020209:823; 26:30:020209:278; 26:30:020209:267; 26:30:020209:264; 26:30:020209:229; 26:30:020209:250; 26:30:020209:269; прочие на этом участке.

Правовое обоснование: Данная территория находится вблизи 1-й зоны горно-санитарной охраны курорта.

Статья 16 ФЗ «О природных лечебных ресурсах...» запрещает на территории и вблизи 1-й зоны любое строительство, не связанное с лечебной деятельностью, а прилегающие территории должны относиться либо ко 2й ГСЗ, либо должна быть представлена специальная экспертиза с гидрогеологическим заключением. Любая многоэтажная застройка или прокладка коммуникаций в этой зоне может повредить гидроминеральное месторождение и передавить жилы минеральной воды, что нанесет непоправимый ущерб всему городу.

Требование: вернуть в Генплан статус этой территории как «Зона охраняемого ландшафта», исключив любые варианты жилой застройки.

4. Требование о пересмотре решения по многоуровневым парковкам Жители против строительства многоуровневых паркингов в историческом центре (сегменты под №10 на генеральном плане).

Правовое обоснование: Любые земляные работы в центральной части города, где проходят минеральные жилы (аналог кровеносной системы курорта), опасны. Верховный суд РФ в решениях по КМВ неоднократно

указывал на необходимость сохранять естественный рельеф и гидрогеологический режим.

Требование: исключить проекты парковок в центре. Развивать систему парковок на въезде в город (перехватывающие парковки) с электробусами до санаториев.

5. Требование о возврате незаконно выведенных земель Курортного парка  
Требование: Внести изменения в Генплан в части расширения границ парковой зоны: 26:30:010230:10.

На сегодняшний день ряд территорий (в частности, участки на ул. Малой садовой и прилегающие к парку) незаконно находятся в частной собственности, хотя относятся к особо охраняемой природной территории.

Просим включить в границы Курортного парка все спорные участки, вновь присвоив им статус «Рекреационная зона (Р-1)».

5. Требование о развитии транспортной инфраструктуры и муниципального транспортного хозяйства.

В предлагаемом Генеральном плане полностью отсутствуют мероприятия по созданию или развитию муниципального транспортного предприятия. На сегодняшний день в городе Эссентуки отсутствует собственное муниципальное транспортное хозяйство, что приводит к хаотичным перевозкам частными перевозчиками, высоким тарифам и недостаточному охвату микрорайонов. Генеральный план игнорирует потребность в: закладке земельных участков под трамвайное/троллейбусное депо (исторически присущее городам-курортам КМВ); строительстве автопарка для муниципальных автобусов экологического класса (Евро-5, электробусы); выделении полос для общественного транспорта. Это прямо нарушает право граждан на доступную транспортную среду и принципы

6. Проект нового Генерального плана города Эссентуки не предусматривает возможность размещения на территории города промышленных и производственных объектов, необходимых для жизнеобеспечения населения и создания рабочих мест, а именно: хлебозавода, молокозавода, мясокомбината, трикотажной фабрики, швейной фабрики, консервного завода и иных аналогичных производств.

Обоснование: Нарушение баланса интересов (Отсутствие идентичности): Курортная идентичность Эссентуков не может сводиться исключительно к санаторно-рекреационной функции. Исторически города Кавказских Минеральных Вод (КМВ) развивались как многофункциональные центры. Полное исключение производственной составляющей из Генплана ведет к деградации городской среды: жители будут вынуждены покидать город для трудоустройства (маятниковая миграция), а городской бюджет потеряет значительные налоговые поступления от реального сектора экономики. Промышленность (пищевая, легкая) не вступает в противоречие с курортным статусом при условии соблюдения санитарно-защитных зон (СЗЗ), однако Проект не оставляет такой возможности даже при наличии свободных территорий. Игнорирование прав граждан на труд и благоприятную среду жизнедеятельности: Согласно ст. 18 Градостроительного кодекса РФ,

Генеральный план должен определять стратегию развития территорий, включая размещение объектов местного значения в сфере экономики. Отсутствие в плане зон для производства (например, зона П-1, П-2 в соответствии с Правилами землепользования и застройки ) лишает город возможности обеспечивать население социально значимыми товарами местного производства (хлеб, молоко, мясные полуфабрикаты, продукция легкой промышленности), делая город полностью зависимым от внешних поставок. Экономическая несостоятельность решения: Реализация масштабных инвестиционных проектов, не связанных с курортом (например, строительство сетевых гостиниц), ведется активно, при этом инициативы местных предпринимателей по открытию швейных или пищевых цехов не находят отражения в Генплане. Это создает дискриминационные условия для развития малого и среднего производственного бизнеса на территории муниципального образования. Коллизия с федеральной политикой: Стратегия развития КМВ до 2030 года предполагает комплексное развитие, но не запрещает производственную деятельность в строго регламентированных зонах, удаленных от источников минеральных вод и курортных парков . Игнорирование этого аспекта в Генплане является чрезмерным ужесточением режима, не предписанным федеральным законодательством о курортах .

#### 7. Игнорирование вопросов инженерной инфраструктуры

Вопреки заявлениям о «развитии города без роста» и увеличении туристического потока до 320 тыс. человек, разделы проекта Генплана, касающиеся модернизации базовых инженерных систем, отсутствуют или носят декларативный характер. В документе не предусмотрены конкретные мероприятия и сроки по следующим критически важным позициям:

1. Ливневая канализация с отстойниками: Отсутствие современной системы водоотведения приводит к подтоплению территорий, размыву дорог и попаданию загрязненных стоков в почву, что недопустимо в зоне санитарной охраны курорта.

2. Обновление водопровода: Износ существующих сетей превышает допустимые 60-70%, что ведет к потере воды и рискам вторичного загрязнения. Новое строительство без замены сетей увеличит гидравлическую нагрузку на аварийные трубы.

3. Канализация: Действующие очистные сооружения не справляются с нагрузкой в сезон, а проект не предполагает их расширение или реновацию.

4. Электросети: Запланированное строительство новых объектов (ОЭЗ «Капельная балка», событийная площадка) потребует кратного увеличения мощностей, однако источники покрытия этих нагрузок в Генплане не прописаны. Правовое обоснование: В соответствии со ст. 18 Градостроительного кодекса РФ, генеральный план должен определять целостное развитие территории, включая инженерную, транспортную и социальную инфраструктуры .

Отсутствие в Генплане конкретных зон размещения объектов ливневой канализации и реконструкции коммунальных сетей делает документ неисполнимым в части обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия (ФЗ № 52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии

населения»). Для города-курорта развитие инженерной инфраструктуры является приоритетным условием существования, а не «дополнительной опцией».

На основании вышеизложенного, **ТРЕБУЮ:**

Отозвать проект Генерального плана, вынесенный на слушания 16.04.2026, как противоречащий ст. 27 Земельного кодекса РФ и ФЗ «Об особо охраняемых территориях».

Подготовить новый проект, исключаящий высотное строительство и застройку рекреационных зон.

Провести повторные слушания с учетом позиции жителей, выраженной в настоящей претензии.

Предупреждение: Оставляю за собой право направить копию данной претензии в Прокуратуру Ставропольского края и Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды для проверки законности игнорирования экологических требований при разработке градостроительной документации города-курорта.

**Заключительное слово:**

Каширин А.М. – Данный проект генерального плана получил согласование Правительства Ставропольского края, в соответствии с законодательством РФ. Заявления заинтересованных лиц, поступившие после формирования проекта генерального плана, прошедшего согласование с Правительством Ставропольского края и являющегося предметом сегодняшних публичных слушаний, к рассмотрению не принимаются. Заявителям будут возвращены их заявления с разъяснениями о возможности их подачи для рассмотрения вопроса о принятии решения о разработке проекта Генерального плана. Сегодня, 16.04.2026 г., публичные слушания по Проекту - состоялись.

Секретарем составлен протокол публичных слушаний, ознакомиться с протоколом можно после оформления его в печатном виде в управлении архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки.

По результатам публичных слушаний Комиссией будет осуществляться подготовка заключения о результатах публичных слушаний по Проекту, которое будет опубликовано в газете «Ессентукская панорама», на официальном сайте муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки (<https://essentuki.gosuslugi.ru>).

Протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний будут направлены Главе города Ессентуки для принятия решения о согласии с Проектом и о направлении Проекта, с обязательным приложением протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в Думу города Ессентуки/ об отклонении Проекта и о направлении его на доработку.

Председатель Комиссии –  
начальник управления  
архитектуры и градостроительства  
администрации города Ессентуки

Ю.С.Колбазов

Секретарь Комиссии –  
ведущий специалист управления  
архитектуры и градостроительства  
администрации города Ессентуки

Е.Ю.Смоль