

Информация:

1. Срок приема заключений по результатам проведения независимой антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов составляет три дня со дня размещения с 24.10.2023 г. по 26.10.2023 г.

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



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЭССЕНТУКИ Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ (ПРОЕКТ)

г. Эссентуки

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

В соответствии с ч. 5, 6 ст. 30 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», с ч.4 ст.4 Федерального закона Российской Федерации от 31.07.2020 года № 264-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», законом Ставропольского края от 18.06.2012 года № 53-КЗ «О некоторых вопросах регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории Ставропольского края», Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки Ставропольского края, заключением комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования городского округа города-курорта Эссентуки от 21.09.2023 администрация города Эссентуки

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 город-курорт Ессентуки Ставропольского края»:

1.1. В Приложении статью 8 изложить в новой редакции:

«Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. Дума города Ессентуки:

1) утверждает генеральный план городского округа города-курорта Ессентуки;

2) утверждает нормативы градостроительного проектирования городского округа города-курорта Ессентуки;

3) утверждает программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры, комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа города-курорта Ессентуки;

4) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Ставропольского края и Уставом муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края (далее - Устав городского округа города-курорта Ессентуки).

2. Администрация городского округа город-курорт Ессентуки:

1) утверждает Правила землепользования и застройки;

2) предоставляет земельные участки, резервирует земли и изымает земельные участки в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Ставропольского края;

3) обеспечивает ведение дежурных кадастровых карт (планов) на территории городского округа города-курорта Ессентуки;

4) осуществляет муниципальный земельный контроль на территории городского округа города-курорта Ессентуки;

5) организует работы по землеустройству, рассматривает иные вопросы в области земельных отношений в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ставропольского края;

6) выдает разрешения на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

8) проводит осмотры зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным

и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдает рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

9) разрабатывает программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры, комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа города-курорта Ессентуки;

10) принимает решения о развитии застроенных территорий;

11) заключает договоры о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

12) информирует население о принимаемых и принятых решениях в области градостроительства;

13) выполняет функции заказчика разработки градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории городского округа города-курорта Ессентуки, его частей и об их застройке;

14) утверждает документацию по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

15) решает иные вопросы в области градостроительной деятельности, находящиеся в ведении городского округа города-курорта Ессентуки, не отнесенные в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ставропольского края, Уставом муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки Ставропольского края и решениями Думы города Ессентуки к компетенции других органов местного самоуправления городского округа города-курорта Ессентуки.»;

1.2. В Приложении добавить статью 41.1 следующего содержания:
«Статья 41.1 Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства

1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображенных на карте градостроительного зонирования, в порядке, определенном нормативными правовыми актами города-курорта Ессентуки.

2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

1) объемно-пространственные характеристики объекта капитального строительства определяются с учетом предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительными регламентами Правил, а также с учетом требований

технических регламентов, национальных стандартов Российской Федерации, правил и требований, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

2) допускается устройство стилобатов, ограждений, аттиковых стен, парапетов, балконов, эркеров, декоративных выступов, козырьков, ниш и других объемно-планировочных решений, формирующих геометрическую форму объекта капитального строительства;

3) допускается устройство комбинированных кровель, эксплуатируемых кровель;

4) возможность размещения технологически необходимой инфраструктуры для эксплуатации данных объектов (проезды, разворотные площадки, парковочные места и т.д.) в границах земельного участка и прилегающих к нему территориях

3. Требования к архитектурно-стилистическим решениям объектов капитального строительства:

1) детали и элементы фасадов объектов капитального строительства должны быть выполнены в едином стиле с фасадами таких объектов;

2) обязательно предусматривается остекление балконов и лоджий многоквартирных жилых домов, за исключением балконов и лоджий с уникальным стилистическим решением;

3) места размещения элементов информационного характера на фасадах определяются в соответствии с Правилами благоустройства территории города-курорта Ессентуки Ставропольского края и Порядком размещения, содержания, а также требований к элементам информационного характера на фасадах зданий, строений и сооружений на территории города-курорта Ессентуки Ставропольского края.

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

1) цветовое решение фасадов зданий необходимо осуществлять с учетом общего цветового решения сложившейся застройки, допускается использование любых цветов и оттенков, за исключением насыщенных ярких (люминесцентных) оттенков фасадов зданий и цоколей, а также кровли;

2) запрещено использование ярких оттенков цветного стекла в оконных, дверных проемах, балконных светопрозрачных фасадных конструкциях, витражах, в том числе при остеклении фасадов зданий, за исключением художественных витражей.

5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:

допускается использование любых отделочных и (или) строительных материалов в отделке наружных стен и цоколей зданий, за исключением пластиковой и керамической плитки, ПВХ панелей.

6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

1) обязательно предусматривать места размещения дополнительного оборудования (систем технического обеспечения внутренней эксплуатации

зданий) на фасадах зданий, за исключением объектов капитального строительства с центральной системой кондиционирования;

2) необходимо предусматривать фасадные экраны, короба, ниши, корзины для наружных блоков кондиционеров и сплит-систем в едином стиле, учитывая архитектурные особенности здания.

7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

фасады объектов капитального строительства, выходящие на проезжую часть элементов улично-дорожной сети, подлежат архитектурному освещению.»;

1.3. В Приложении: в статье 66 таблицы 66.1, 66.2, 66.3, 66.4 изложить в следующей редакции:

«Таблица 66.1

Виды разрешенного использования	Код
1. Основные виды разрешенного использования	
Коммунальное обслуживание	3.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
<i>Спорт</i>	5.1
Историко-культурная деятельность	9.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2. Условно разрешенные виды использования:	
Социальное обслуживание	3.2
Бытовое обслуживание	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Культурное развитие	3.6
Деловое управление	4.1
Общественное питание	4.6
Служебные гаражи	4.9
Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Связь	6.8
Автомобильный транспорт	7.2
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

Таблица 66.2

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
1. Основные виды разрешенного использования	
Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>минимальный размер земельного участка детского дошкольного учреждения, при вместимости:</p> <p>1) до 100 мест - 40 кв. м на 1 место; 2) от 100 мест - 35 кв. м на 1 место; 3) от 500 мест - 30 кв. м на 1 место.</p> <p>минимальный размер земельного участка общеобразовательного учреждения, при вместимости:</p> <p>1) до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; 2) 400 - 500 мест - 60 кв. м на 1 место; 3) 500 - 600 мест - 50 кв. м на 1 место; 4) 600 - 800 мест - 40 кв. м на 1 место; 5) 800 - 1100 мест - 33 кв. м на 1 место; 6) 1100 - 1500 мест - 21 кв. м на 1 место; 7) 1500 - 2000 мест - 17 кв. м на 1 место; 8) более 2000 мест - 16 кв. м на 1 место.</p> <p>максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p>
<i>Спорт</i>	<i>не подлежит установлению</i>
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Социальное обслуживание	<p>минимальный размер земельного участка - 500 кв. м максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.</p>
Бытовое обслуживание	<p>минимальный размер земельного участка - 300 кв. м максимальный размер земельного участка - 5000 кв. м</p>
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<p>минимальный размер земельного участка - 2000 кв. м и 1000 кв. м на</p>

	каждые 100 посещений в смену максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Стационарное медицинское обслуживание	минимальный размер земельного участка при мощности стационаров, коек: до 50 - 210 м ² на одну койку, от 50 до 100 - 210 - 160 м ² на одну койку, от 100 до 200 - 160 - 110 м ² на одну койку, от 200 до 300 - 110 - 80 м ² на одну койку, от 300 до 500 - м ² на одну койку, свыше 500 - 60 м ² на одну койку. максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежит установлению
Культурное развитие	минимальный размер земельного участка - 200 кв. м максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Деловое управление	минимальный размер земельного участка - 1000 кв. м максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Общественное питание	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м максимальный размер земельного участка - 2300 кв. м
Служебные гаражи	не подлежит установлению
Объекты дорожного сервиса	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м максимальный размер земельного участка - 2000 кв. м
Связь	не подлежит установлению
Автомобильный транспорт	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	

Таблица 66.3

Виды разрешенного	Минимальные отступы от границ
-------------------	-------------------------------

использования	земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
1. Основные виды разрешенного использования	
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
<i>Спорт</i>	<i>в соответствии со ст. 47 настоящих Правил</i>
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:	
Социальное обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Бытовое обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Стационарное медицинское обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Культурное развитие	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Деловое управление	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Общественное питание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Служебные гаражи	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Объекты дорожного сервиса	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Связь	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Автомобильный транспорт	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	

Таблица 66.4

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	
Коммунальное обслуживание	60%
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	80%
<i>Спорт</i>	<i>не подлежит установлению</i>
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Социальное обслуживание	60%
Бытовое обслуживание	80%
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	80%
Стационарное медицинское обслуживание	80%
Среднее и высшее профессиональное образование	80%
Культурное развитие	80%
Деловое управление	60%
Общественное питание	80%
Служебные гаражи	не подлежит установлению
Объекты дорожного сервиса	80%
Связь	60%
Автомобильный транспорт	не подлежит установлению
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	

»;

1.4. В Приложении: в статье 89 подпункт 3 дополнить словами: «Для вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код – 4.7) установить следующие предельные параметры:

- предельное количество надземных этажей основных строений – 10;
- предельное количество подземных этажей основных строений – 2;
- предельная высота зданий основных строений – не более 50 м;
- предельное количество надземных этажей вспомогательных строений – 5;
- предельное количество надземных этажей вспомогательных строений – 1;
- предельная высота зданий вспомогательных строений – не более 25 м.»;

1.5. В графическую часть приложения добавить карту градостроительного зонирования города-курорта Ессентуки: Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки (Куликов И.И.) направить настоящее постановление администратору официального сайта для размещения на официальном сайте муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки.

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

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Ессентуки Алейникова И.А.

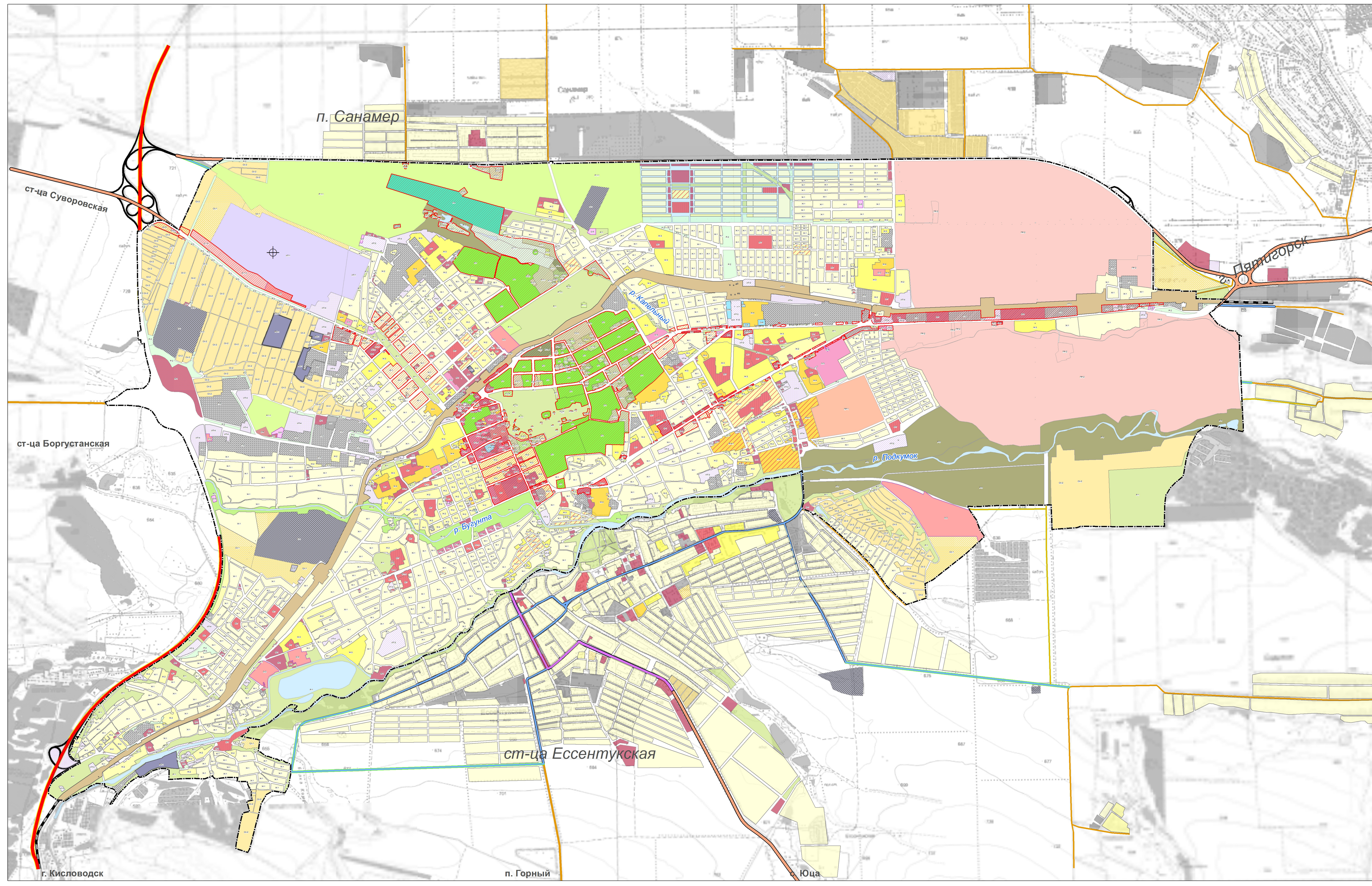
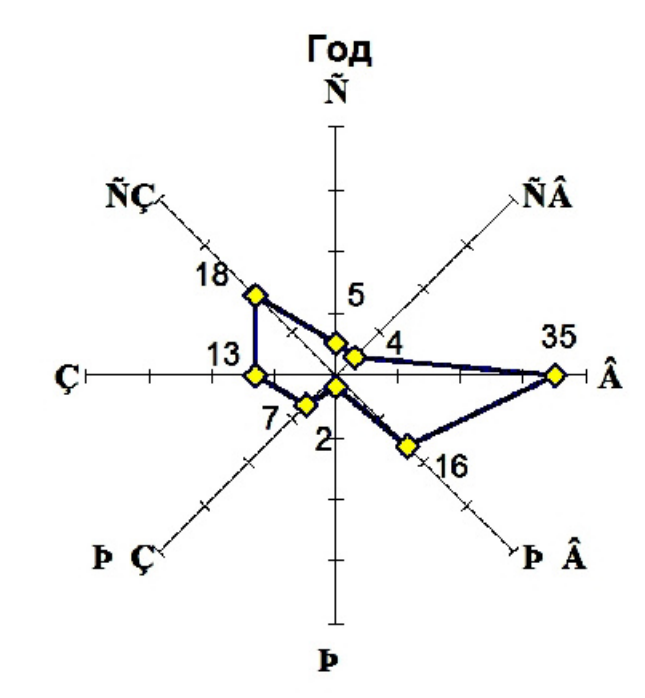
5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Ессентуки

А.Ю.Некростов

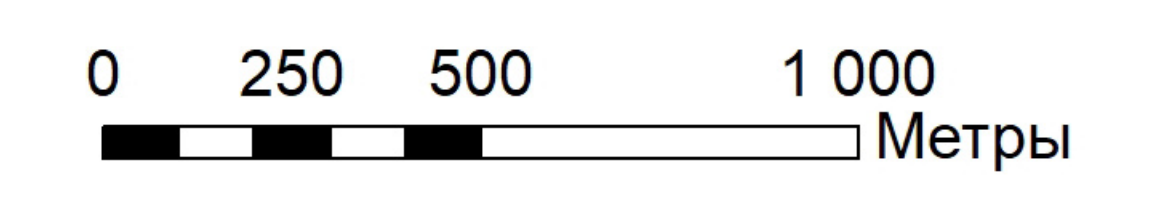
Карта градостроительного зонирования города-курорта Ессентуки

Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства



- Территориальные зоны**
- Жилые зоны:**
- Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки
 - Ж-2 Зона малоэтажной жилой застройки
 - Ж-3 Зона среднетажной жилой застройки
 - Ж-3.1 Зона среднетажной жилой застройки не более 5 этажей
 - Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки
 - Ж-4.1 Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей
- Общественно-деловые зоны:**
- О-1 Зона общественно-делового и коммерческого назначения
 - О-1.1 Зона общественно-делового и коммерческого назначения. Зона индивидуальной жилой застройки
 - О-1.2 Зона общественно-делового и коммерческого назначения. Зона малоэтажной жилой застройки
 - О-1.3 Зона общественно-делового и коммерческого назначения. Зона среднетажной жилой застройки не более 5 этажей
 - О-1.4 Зона общественно-делового и коммерческого назначения. Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей
 - О-1.5 Зона общественно-делового и коммерческого назначения не более 1 этажа
 - О-1.6 Зона общественно-делового и коммерческого назначения не более 2 этажей
 - О-2 Зона объектов спорта
 - О-3 Зона объектов здравоохранения
 - О-4 Зона объектов культурного развития
 - О-5 Зона объектов религиозного использования
 - О-6 Зона объектов среднего специального и высшего образования
 - О-7 Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- Инженерно-транспортные зоны:**
- ИТ-1 Зона объектов воздушного транспорта
 - ИТ-2 Зона объектов железнодорожного транспорта
 - ИТ-3 Зона коммунальных объектов и объектов инженерной инфраструктуры
 - ИТ-4 Зона объектов автомобильного транспорта
 - ИТ-5 Зона объектов улично-дорожной сети
- Рекреационные зоны:**
- Р-1 Зона городских озелененных территорий общего пользования
 - Р-1.1 Зона городских озелененных территорий общего пользования. Культурного развития
 - Р-1.2 Зона городских озелененных территорий общего пользования. Зона индивидуальной жилой застройки
 - Р-1.3 Зона городских озелененных территорий общего пользования. Зона малоэтажной жилой застройки
 - Р-2 Зона озелененных территорий защитного назначения
 - Р-3 Зона туристического обслуживания
- Курортные зоны:**
- К-1 Зона курортной и санаторной деятельности
 - К-1.1 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона индивидуальной жилой застройки
 - К-1.2 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона малоэтажной жилой застройки
 - К-1.3 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона среднетажной жилой застройки
 - К-1.4 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей с деловыми и коммерческими функциями
 - К-2.1 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона общественно-делового и коммерческого назначения
 - К-2.2 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона объектов спорта
 - К-2.3 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона объектов здравоохранения
 - К-2.4 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона объектов культурного развития
 - К-2.5 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона объектов религиозного использования
 - К-3.3 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона коммунальных объектов и объектов инженерной инфраструктуры
 - К-3.4 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона объектов автомобильного транспорта
 - К-4 Зона курортной и санаторной деятельности. Гостиничного обслуживания
 - К-7.1 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона сельскохозяйственного использования
 - К-7.2 Зона курортной и санаторной деятельности. Питомники
- Производственные зоны:**
- П-1 Зона производственных объектов I-III класса опасности
 - П-2 Зона производственных объектов IV-V класса опасности
- Зоны специального назначения:**
- С-1 Зона размещения кладбищ
 - С-2 Зона размещения скотомогильников
- Зоны сельскохозяйственного использования:**
- СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования
 - СХ-2 Зона дачных и садоводческих объединений
- Зоны режимных объектов:**
- РО-1 Зона режимных объектов
- Зоны перспективного развития**
- ПР-1 Зона перспективного развития. Жилая зона
 - ПР-2 Зона перспективного развития. Сельскохозяйственное использование

М 1:10000



Архитектурно-градостроительный облик
 Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

Имя		Фамилия		Инициалы		Подпись		Дата		
Задача: Администрация городского округа Ессентуки Ставропольского края Правовое использование в застройке территории в Ессентуки Карта градостроительного зонирования М 1:10000										
000 "СКТЦ"								Страна	Лист	Листов
000 "СКТЦ"										