



Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования
городского округа город-курорт Эссентуки

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЭССЕНТУКИ

12.09.2023

г. Эссентуки

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки

Дата, время и место проведения заседания комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки (далее – Комиссия): 12.09.2023 года, в 14-00 часов по адресу: город Эссентуки, ул. Вокзальная 33а, Управление архитектуры и градостроительства администрации города Эссентуки.

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.

Присутствующие члены Комиссии:

И.И.Куликов – председатель Комиссии, начальник Управления архитектуры и градостроительства администрации города Эссентуки (далее – УАиГ г. Эссентуки);

Ю.В.Вострикова – заместитель председателя Комиссии, заместитель начальника УАиГ г. Эссентуки;

Алейник К.В. – начальник Управления культуры, искусства и молодежной политики администрации города Эссентуки;

Горелик В.В. – начальник Управления экономического развития и торговли администрации города Эссентуки;

Красковский Д.В.– исполняющий обязанности заместителя главы администрации города - руководителя комитета по управлению муниципальным имуществом города Эссентуки

Пильтенко Н.К. – заместитель председателя Думы города Эссентуки (по согласованию);

Смоль Е.Ю. – секретарь Комиссии, ведущий специалист УАиГ г. Эссентуки.

ПОСТУПИВШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

№	Содержание предложения	Рекомендации Комиссии
1.	Изменить территориальную зону «Р-1. Зона городских озелененных территорий общего пользования» на территориальную зону «О-1. Зона общественно-делового и коммерческого назначения». Кадастровый номер: 26:30:040402:754; адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город - курорт Ессентуки, город Ессентуки, улица Пятигорская, з/у 164А/1	В соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016, на территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения. Режим использования территорий курортов определяется законодательством. Комиссия не рекомендует учесть предложение в проекте.
2.	Изменить территориальную зону «О-1. Зона общественно-делового и коммерческого назначения» на территориальную зону «П-2. Зона производственных объектов IV - V класса вредности». Кадастровый номер: 26:30:100412:32, 26:30:100412:221; адрес: край Ставропольский, г. Ессентуки, ул. Боргустанское шоссе, 16-а, 16-б	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
3.	Изменить территориальную зону «ПР-2. Зона перспективного развития Сельскохозяйственное использование» на территориальную зону «Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:060302:27, 26:30:060302:28, 26:30:000000:597, 26:30:000000:596; адрес: Ставропольский край, г. Ессентуки, в районе реки Бугунта и микрорайон «Южный»	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
4.	Изменить территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки» на территориальную зону «Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:060302:405, 26:30:060302:403, 26:30:060302:404, 26:30:000000:4046; адрес: Ставропольский край, г. Ессентуки, в районе реки Бугунта и микрорайон «Южный»	В связи с тем, что земельные участки расположены в прибрежной защитной полосе реки Бугунта (Боргуста) (Зона охраны природных объектов), Комиссия не рекомендует учесть предложение в проекте.
5.	Изменить территориальную зону «П-2. Зона производственных объектов IV - V класса вредности»	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству

	на территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки». Кадастровый (условный) номер: 26:30:100104:ЗУ1 («Кирпичный»)	Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
6.	Изменить территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки» на территориальную зону «Ж-3.1. Зона среднеэтажной жилой застройки не более 5 этажей». Кадастровый номер: 26:30:010232:233; адрес: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Воронцовская, 9/1	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
7.	Изменить территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки» на территориальную зону «Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:050128:5, 26:30:050128:6, 26:30:050128:15; адрес: край Ставропольский, г. Ессентуки, ул. Нагорная, 41, 43, 45	Проект постановления не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
8.	Изменить территориальную зону «ПР-2. Зона перспективного развития Сельскохозяйственное использование» на территориальную зону «Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:040402:2747; 26:30:040402:1012; адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, в восточной части города Ессентуки, вдоль автомобильной дороги Ессентуки - Пятигорск	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
9.	Изменить территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки» на территориальную зону «Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:100104:24, 26:30:100104:298, 26:30:100104:23, 26:30:100104:28, 26:30:100104:20; адрес: край Ставропольский, г. Ессентуки, ул. Полевая, 1	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
10.	Изменить территориальную зону «Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки» на территориальную зону «О-1.1. Зона общественно-делового и коммерческого назначения Зона индивидуальной жилой застройки Зона малоэтажной жилой застройки».	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.

	Кадастровый номер: 26:30:010110:834; адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Володарского, 43 / Луначарского, 59	
11.	Изменить территориальную зону «Ж-3.1. Зона среднеэтажной жилой застройки не более 5 этажей» на территориальную зону «Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:120102:1243; адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Пушкина/Запорожская, участок №1, участок №2, участок №4, участок №5	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
12.	Изменить территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки» на территориальную зону «Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:040101:85; адрес: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Капельная, 37а	В связи с тем, что минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в регламентах территориальной зоны «Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки» составляет 1500 кв. м, а площадь земельного участка с кадастровым номером: 26:30:040101:85 – 1188 кв. м, Комиссия не рекомендует учесть предложение в проекте.
13.	Изменить территориальную зону «Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки» на территориальную зону «Ж-4.1. Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей». Кадастровый номер: 26:30:070401:2; адрес: Ставропольский край, г. Ессентуки, станция Золотушка	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
14.	Изменить территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки» на территориальную зону «О-1.1. Зона общественно-делового и коммерческого назначения Зона индивидуальной жилой застройки Зона малоэтажной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:040213:359, 26:30:040213:360; адрес: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Индустриальная	В связи с тем, что нежилое здание «мастерская», расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 26:30:040213:360, используемое в качестве СТО автомобилей, расположено в непосредственной близости к жилым домам, не соблюдены нормы инсоляции и противопожарной защиты, Комиссия не рекомендует учесть предложение в проекте.
15.	Изменить территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки» на территориальную зону «Ж-3.1. Зона среднеэтажной жилой застройки не более 5	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия

	этажей». Кадастровый номер: 26:30:020207:96, 26:30:020207:97, 26:30:020207:98, 26:30:020207:99; адрес: край Ставропольский, г. Ессентуки, ул. Гаевского, район центра служебного собаководства, уч.№ 7, № 8, № 9, № 10.	рекомендует утвердить проект.
16.	Изменить территориальную зону земельного участка на территориальную зону «Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки» Кадастровый (условный) номер: 26:30:020101:3У1; адрес: Ставропольский кр., г. Ессентуки, ул. Шоссейная, 5	В связи с тем, что минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в регламентах территориальной зоны «Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки» составляет 1500 кв. м, а площадь образуемого земельного участка с кадастровым (условным) номером: 26:30:020101:3У1 – 931 кв.м, Комиссия не рекомендует учесть предложение в проекте.
17.	Изменить территориальную зону «П-2. Зона производственных объектов IV - V класса вредности» на территориальную зону «Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:100415:55; адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, Боргустанское шоссе, 1	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
18.	Изменить территориальную зону «ПР-1. Зона перспективного развития Жилая зона» на территориальную зону «Ж-4.1. Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей». Кадастровый номер: 26:30:040402:2063, 26:30:040402:3957; адрес: в восточной части города Ессентуки, вдоль автомобильной дороги Ессентуки-Пятигорск	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
19.	Изменить территориальную зону «П-2. Зона производственных объектов IV - V класса вредности» на территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:040125:35; адрес: край Ставропольский, г. Ессентуки, ул. Пятигорская, 141а	В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером: 26:30:040125:35 полностью расположен в границах санитарно-защитной зоны для ООО «КМВ-ВОДА» - промплощадка №1, Комиссия не рекомендует учесть предложение в проекте.
20.	Изменить территориальную зону «Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки» на территориальную зону «О-1. Зона общественно-	Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу

	<p>делового и коммерческого назначения». Кадастровый номер: 26:30:120115:8; адрес: край Ставропольский, г. Ессентуки, ул. Пушкина, дом 44</p>	<p>города Ессентуки. Учитывая, что видом разрешенного использования вышеуказанного земельного участка является: «магазины»(4.4), «общественное питание» (4.6), «гостиничное обслуживание» (4.7), в целях приведения в соответствие, Комиссия рекомендует утвердить проект.</p>
21.	<p>Изменить территориальную зону «ПР-2. Зона перспективного развития Сельскохозяйственное использование» на территориальную зону «О-1. Зона общественно-делового и коммерческого назначения». Кадастровый номер: 26:30:040402:708; адрес: Ставропольский край, г. Ессентуки, в восточной части города Ессентуки, вдоль автомобильной дороги Ессентуки-Пятигорск.</p>	<p>Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.</p>
22.	<p>Изменить территориальную зону «Ж-3.1. Зона среднеэтажной жилой застройки не более 5 этажей» на территориальную зону «О-1. Зона общественно-делового и коммерческого назначения». Кадастровый номер: 26:30:010111:68, 26:30:010111:67; адрес: край Ставропольский, г. Ессентуки, ул. Титова, дом 10</p>	<p>Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.</p>
23.	<p>Изменить территориальную зону «Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки» на территориальную зону «Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки». Кадастровый номер: 26:30:070333:1396; адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Ессентуки, город Ессентуки, улица Молодежная, городской округ город-курорт Ессентуки</p>	<p>Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.</p>
24.	<p>Изменить территориальную зону «О-1. Зона общественно-делового и коммерческого назначения» на территориальную зону «Ж-4.1. Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей». Кадастровый номер: 26:30:040126:379, 26:30:040123:378; адрес: Российская Федерация, г. Ессентуки, ст. Золотушка</p>	<p>В связи с тем, что земельные участки с кадастровыми номерами: 26:30:040126:379, 26:30:040123:378 расположены в границах санитарно-защитной зоны для АО «НК «Роснефть» - Ставрополье» АЗК №123; санитарно-защитной зоны для ООО «Кристалл» - АЗС и автомойка самообслуживания, которое относится к IV классу опасности; охранной зоны КЛ 10кВ, Комиссия не рекомендует</p>

25.	Изменить территориальную зону «ПР-1. Зона перспективного развития Жилая зона» на территориальную зону «Ж-4.1. Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей». Кадастровый номер: 26:30:040402:3958; адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, в восточной части города Ессентуки, вдоль автомобильной дороги Ессентуки-Пятигорск	учесть предложение в проекте. Проект не противоречит законодательству Российской Федерации, законодательству Ставропольского края и Уставу города Ессентуки. Комиссия рекомендует утвердить проект.
-----	---	---

ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОМИССИИ:

Комиссия рекомендует изменить границы территориальных зон согласно поступившим заявлениям, подготовить фрагменты карты градостроительного зонирования в актуализированной редакции.

председатель Комиссии,
начальник Управления
архитектуры и градостроительства
администрации города Ессентуки

И.И.Куликов

секретарь Комиссии,
ведущий специалист Управления
архитектуры и градостроительства
администрации города Ессентуки

Е.Ю.Смоль