

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний, назначенных постановлением администрации города Ессентуки от 08.07.2026 г. № 690.

1. Дата оформления заключения о результатах публичных слушаний – 29.07.2026 г.

2. Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях: «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» (далее – Проект).

3. Сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях: всего в публичных слушаниях приняли участие 30 (Тридцать) человек:

Присутствующие члены комиссии:

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

2) Круглов Василий Иванович - заместитель руководителя комитета по управлению муниципальным имуществом города Ессентуки, заместитель председателя комиссии;

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

Члены комиссии:

4) Билецкая Оксана Анатольевна - начальник управления культуры, искусства и молодежной политики администрации города Ессентуки;

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

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

7) Красковский Дмитрий Владимирович - заведующий отделом правового обеспечения администрации города Ессентуки;

8) Коротенко Дмитрий Игоревич - главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки;

9) Леонов Валентин Александрович - директор МБУ «Безопасный город Ессентуки»;

10) Пильтенко Надежда Константиновна - заместитель председателя Думы города Ессентуки (по согласованию);

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

12) Чернышов Павел Владимирович - исполняющий обязанности начальника управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ессентуки.

Представитель проектной организации ООО «СКГЦ» город Ставрополь:

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

УЧАСТНИКИ:

№	ФИО
1.	Позднякова Анна Николаевна
2.	Гусев Андрей Анатольевич
3.	Тимаков Евгений Владимирович
4.	Куц Лариса Григорьевна
5.	Арутюнян Любовь Львовна
6.	Алиев Ризван Нариманович
7.	Топсахалов Савва Денисович
8.	Пономарева Ирина Николаевна
9.	Генералов Сергей Александрович (представитель ООО СЗ «АПРИ Флай Курорт»)
10.	Шабанова Ольга Павловна
11.	Симоненко Марина Михайловна
12.	Ксенофонтов Павел Леонидович
13.	Гурская Татьяна Анатольевна
14.	Топсахалов Владимир Саввович
15.	Григорьев Дмитрий Сергеевич
16.	Бартенев Александр Николаевич
17.	Коваленко Иван Александрович

4. Сведения о протоколе публичных слушаний (когда утвержден, дата оформления, номер), на основании которого подготовлено заключение:

Протокол № 1 публичных слушаний от 23.07.2026 г.

5. Предложения и замечания участников публичных слушаний, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории в пределах, которой проводятся публичные слушания, Рекомендации Комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний.

Предложения, поступившие в период проведения экспозиции проекта (с 09.07.2026 г. по 22.07.2026 г.):

Предложения и замечания заинтересованных лиц, поступившие в процессе проведения экспозиции проекта в письменном виде:

№	Содержание заявления	ФИО заявителя	Рекомендации комиссии
1.	Для территориальных зон, предусматривающих размещение многоквартирной жилой	ООО «СЗ Элитстрой»	Учесть предложение целесообразно

	застройки, установить, что при определении максимального процента застройки земельного участка площадь подземной части многоквартирного жилого дома (подземных этажей, подземной автостоянки, технического подполья и иных помещений) не учитывается	1068 от 22.07.2026	
2.	Установить зону комплексного развития территории в отношении территории: земельного участка с кадастровым номером: 26:30:100206:8, прилегающая территория в соответствии со схемой	Гюльбаков В.В. 1069 от 22.07.2026	В соответствии с ГрК РФ целями комплексного развития территории являются: 1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства; 2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами; 3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур; 4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда; 5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий. Представленные документы изучены комиссией, предлагаемая к установлению зона комплексного развития

			территория, не обладает должным строительным потенциалом, что не отвечает основным целям комплексного развития территории. Учесть предложение нецелесообразно
3.	Против установления зоны комплексного развития территории в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:100104:298, 26:30:100104:28, 26:30:100104:24, 26:30:100104:23, 26:30:100104:20	Бреславский Н.П. 1070 от 22.07.2026 Коваленко И.А. 817-22 от 22.07.2026, 1041 от 17.07.2026, 1043 от 20.07.2026	Комиссия рекомендует учесть предложение, не устанавливая зону комплексного развития в границах указанных земельных участков
4.	Установить зону комплексного развития территории в отношении территории: земельного участка с кадастровым номером: 26:30:070250:142, прилегающая территория	Ващилин В.В. 1066 от 22.07.2026	В отношении донной территории уже заключен договор о комплексном освоении территории, утверждена документация по планировке территории. Учесть предложение нецелесообразно
5.	Изменить территориальную зону «К-2.1. Зона курортной и санаторной деятельности Зона общественно-делового и коммерческого назначения» на «К-1.1. Зона курортной и санаторной деятельности. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в целях приведения в соответствие с видом разрешенного использования для ИЖС Кадастровый номер: 26:30:100102:151, 26:30:100102:596	Топсахалов С.Д. 1004 от 14.07.2026	Для приведения в соответствие с существующим индивидуальным жилым домом, комиссия рекомендует учесть предложение в проекте
6.	Изменить территориальную зону «О-1.3. Зона общественно-делового и коммерческого назначения Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей» на территориальную зону «О-1. Зона общественно-делового и коммерческого назначения». Кадастровый номер: 26:30:010105:1117 Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Ессентуки, город Ессентуки, улица Интернациональная, з/у 26	Попов К.С. 1038 от 16.07.2026	Вид разрешенного использования указанного земельного участка – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», изменение территориальной зоны нецелесообразно. Комиссия не рекомендует учесть предложение в проекте
7.	Внести в градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-4 вид разрешенного использования «гостиничное обслуживание (код-4.7)» в	Седых П.О. 1040 от 17.07.2026 1039 от 17.07.2026	Учесть предложение об увеличении этажности 12-14 этажей для вида разрешенного использования «гостиничное

	условно-разрешенные виды, установить этажность для указанного вида разрешенного использования – 12 либо 14 основных этажей.	983 от 09.07.2026	обслуживание (код-4.7)» нецелесообразно
8.	Корректировать границы территориальных зон Ж-2 и Р-1.2в соответствии с определением Ессентукского городского суда об утверждении мирового соглашения от 26.02.2025 дело № 2-391/2025	Аветисян Р.Б. 917 от 24.06.2026	Учесть предложение целесообразно
9.	Внести в градостроительные регламенты вид разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд»	УАиГ	Учесть предложение целесообразно
10.	Установить следующие требования к ограждению земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства: высота ограждений земельных участков со стороны улично-дорожной сети должна быть не более 2,5 метра. Конструкция и внешний вид ограждения должен соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке. Рекомендуется конструкцию и высоту ограждения выполнять единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы; ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования; ограждения между смежными земельными участками устанавливаются по взаимному согласию правообладателей земельных участков при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений.	УАиГ	Учесть предложение целесообразно
11.	Внести в градостроительные регламенты следующие требования: При отсутствии возможности подключения к централизованной системе водоотведения объекты капитального строительства должны быть обеспечены автономной системой водоотведения, исключающей загрязнение окружающей среды и подземных вод. Предпочтительным способом	УАиГ	Учесть предложение целесообразно

	является устройство локальных очистных сооружений. Применение иных систем допускается только при условии их соответствия требованиям законодательства Российской Федерации, санитарным правилам и техническим регламентам.		
12.	Внести в градостроительные регламенты следующие требования: минимальный размер земельного участка под размещение гостиниц 500м.кв., при числе мест гостиницы: от 10 до 100 мест - 55 кв. м на 1 место; от 100 до 500 мест - 30 кв. м на 1 место; от 500 до 1000 мест - 20 кв. м на 1 место; от 1000 до 2000 мест - 15 кв. м на 1 место. максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.	УАиГ	Учесть предложение целесообразно

Устные предложения и замечания посетителей экспозиции проекта: отсутствуют.

Устные предложения и замечания поступившие в процессе проведения собрания участников публичных слушаний:

1) Ксенофонтов П.Л. – на моем земельном участке с кадастровым номером 26:30:010222:13 расположен индивидуальный жилой дом с количеством этажей – 4 (три надземных и один подземный). В проекте данный участок расположен в территориальной зоне «К-1.1. Зона курортной и санаторной деятельности. Зона застройки индивидуальными жилыми домами». Соответствует ли мой дом градостроительным регламентам Правил?

Рекомендации Комиссии: Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1) следующее: количество этажей - 5, из них этажность – 3. Здание соответствует градостроительным регламентам в указанных параметрах.

2) Коваленко И.А. – на земельных участках, граничащих с моим земельным участком планируется зона комплексного развития территории. Прошу уточнить, что планируется в рамках комплексного развития территории и дает ли возможность изменение территориальной зоны Ж-1 на зону многоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Рекомендации Комиссии: правила землепользования и застройки приводятся в соответствие с утвержденным генеральным планом, поэтому территориальная зона в проекте также Ж-1. Зона комплексного развития отображена в рамках заключения комиссии от 02.07.2026 г. Далее, при

заключении договора о комплексном развитии территории отображаются условия договора о комплексном развитии. Также после заключения договора о комплексном развитии территории разрабатывается и утверждается документация по планировке территории.

3) Позднякова Л.И., Симоненко М.М. – в градостроительных регламентах территориальной зоны СХ-2 вид разрешенного использования «ведение садоводства» переносится в основные, мы поддерживаем данную инициативу.

Рекомендации Комиссии: Учесть предложение целесообразно.

4) Куц Л.Г. – как возможно размещение пятиэтажных зданий в зоне Ж-1.

Рекомендации Комиссии: Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений в градостроительных регламентах территориальной зоны Ж-1 следующее: количество этажей – 5, из них этажность – 3. Количество этажей – это общее количество этажей, включая подземные и технические этажи. Этажность – это количество надземных этажей. Исключение было сделано для вида разрешенного использования «амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)» - количество этажей - 7, из них этажность – 5. Комиссия рекомендует учесть предложение о единообразии объектов в зоне Ж-1 в части количества этажей и этажности объектов.

5) Гусев А.А. (Союз архитекторов России, Кавминводское отделение) – по ул. Поэтическая вдоль проезжей части генеральным планом города Ессентуки и проектом установлена зона индивидуальной жилой застройки, в рамках освоения земельных участков арендаторами построены дома ИЖС в которых никто не проживает и явно не планирует. Чтобы привести к единообразию облик проезжей улицы предлагаю установить зону комплексного развития данной территории.

Рекомендации Комиссии: В отношении донной территории уже заключен договор о комплексном освоении территории, утверждена документация по планировке территории. Учесть предложение нецелесообразно.

Предложения и замечания, поступившие в процессе проведения собрания участников публичных слушаний в письменном виде:

1) Арутюнян Л.Л. (неравнодушные граждане) (вх. от 23.07.2026 № 22-а-94): В проекте вид разрешенного использования «ведение огородничества» исключен из градостроительных регламентов жилых зон. Просим включить вид разрешенного использования «ведение огородничества» в основные виды.

Рекомендации Комиссии: учесть предложение нецелесообразно. В зоне Ж-1 в условных видах разрешенного использования предусмотрен вид разрешенного использования «Ведение садоводства».

2) Генералов С.А. (представитель ООО СЗ «АПРИ Флай Курорт») (вх. от 23.07.2026 №№ 1088, 1089): изменить территориальную зону земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:020103:38,

26:30:020103:5 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, Городское озеро, на зону Р-3 «Зона отдыха».

Рекомендации Комиссии: Учесть предложение нецелесообразно.

3) Генералов С.А. (представитель ООО СЗ «АПРИ Флай Курорт») (вх. от 23.07.2026 №№ 1086) установить зону комплексного развития территории в отношении территории: земельного участка с кадастровым номером: 26:30:020101:364, 26:30:020101:365, 26:30:020101:366.

Рекомендации Комиссии: Учесть предложение нецелесообразно.

4) Григорьев Д.С. (коллективное обращение) (вх. от 23.07.2026 № 1087): Категорическое несогласие с проектом изменений территории «Талы» и прилегающих участков (земельные участки 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), указанные участки находятся в водоохранной зоне, в береговой полосе реки Подкумок. Аренда, застройка и приватизация таких участков запрещена.

Арендатором засыпаны 6 естественных озер-стариц реки Подкумок, вырублены 113 вековых деревьев, изменено русло реки Подкумок, в водоохранной зоне размещены отвалы грунта и строительных отходов, объект культурного наследия федерального значения «Курган Золотушка-I» (III – I тыс. до н.э.) полностью уничтожен, Свято-Никольская церковь – объект культурного наследия регионального значения, построенный в 1826 году сгорела практически полностью, вещественные доказательства вывезены на свалку (уничтожены), в проекте отсутствует зона размещения скотомогильника и СЗЗ. На 9 мая флаги вывешены только в центре, город зарос травой, антисанитария, запустение, прокуратура игнорирует обращения жителей.

Требуем:

- исключить земельные участки 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 из зон, допускающих многоквартирную жилую застройку, оставив за ними статус рекреационной зоны или зоны туристического обслуживания.

- провести государственную экологическую экспертизу проекта до его утверждения.

- приостановить рассмотрение проекта до получения официального заключения Управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия о состоянии и границах объекта культурного наследия федерального значения «Курган Золотушка-I» (III – I тыс. до н.э.);

- восстановить в проекте зону размещения скотомогильника и СЗЗ до проведения официальной ликвидации и рекультивации.

Рекомендации Комиссии: территориальная зона 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 в проекте Правил не изменяется. Проведение

государственной экологической экспертизы проекта до его утверждения не предусмотрено законодательством, «Курган Золотушка-I» (III – I тыс. до н.э.) отображен в графической части Проекта, карты ЗОУИТ, зона размещения скотомогильника ликвидирована. Учесть предложение нецелесообразно. Замечания о Свято-Никольской церкви, антисанитарии, вырубке деревьев, изменении русла реки, уничтожении кургана не относятся к теме публичных слушаний.

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

Иные замечания и предложения в период размещения проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, в Комиссию не поступали.

Заключение по итогам публичных слушаний:

1) Публичные слушания по Проекту признать состоявшимися. Проект обеспечивает соблюдение требований и норм действующего законодательства в области градостроительной деятельности.

2) Направить протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний Главе города Ессентуки для принятия решения об утверждении Проекта/ 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