



**УПРАВЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ  
ПО СОХРАНЕНИЮ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**П Р И К А З**

«26» августа 2020 г.

№ 660

г. Ставрополь

О границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79, особых режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах данных зон

В соответствии со статьей 3.1., статьей 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 года № 315, статьей 6 Закона Ставропольского края от 16 марта 2006 года № 14-кз «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Ставропольском крае», Положением об управлении Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия, утвержденным постановлением Правительства Ставропольского края от 20 марта 2015 года № 102-п, на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79», получившего положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 28 июля 2020 года (эксперты Кувшинников В.М., Маслова Е.К., Лебедева Г.В.)

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Согласиться с выводами, изложенными в заключении акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79» в целях установления границ территорий зон охраны, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон

охраны от 28 июля 2020 года (эксперты Кувшинников В.М., Маслова Е.К., Лебедева Г.В.).

2. Утвердить:

2.1. Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79».

2.2. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79» (далее - памятник).

3. Отделу сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия направить копию настоящего приказа в:

3.1. Управление по информационной политике аппарата Правительства Ставропольского края для его официального опубликования на [www.pravo.stavregion.ru](http://www.pravo.stavregion.ru);

3.2. Главное управление Министерства юстиции Российской Федерации по Ставропольскому краю для включения в федеральный регистр нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации;

3.3. Прокуратуру Ставропольского края;

3.4. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

3.5. Администрацию города-курорта Железноводска для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Рекомендовать администрации города-курорта Железноводска в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 №972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» учитывать и отображать в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории границы зоны объекта культурного наследия, утвержденные настоящим приказом.

5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

6. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Начальник управления



А.В. Конева

Утверждено  
приказом управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«26» августа 2020 г. № 660

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ**  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в.,  
Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79»

1. Границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79» (далее – охранная зона) №

1.1. Схема границ охранной зоны



Условные обозначения

	- объект культурного наследия
	- границы территории объекта культурного наследия
	- зона охраны объекта культурного наследия
	- границы земельных участков
 ... 	- поворотные точки

## 1.2. Описание границ охранной зоны

1. Из точки «1» на северо-восток на 20 м в точку «2».
2. Из точки «2» на северо-запад на 25,26 м в точку «3».
3. Из точки «3» на северо-восток на 5,58 м в точку «4».
4. Из точки «4» на юго-восток на 128,37 м в точку «5».
5. Из точки «5» на юго-запад на 26,41 м в точку «6».
7. Из точки «6» на северо-запад на 36,31 м в точку «7».
8. Из точки «7» на северо-восток на 16 м в точку «8».
9. Из точки «8» на северо-запад на 48,51 м в точку «9».
10. Из точки «9» на юго-запад на 16 м в точку «10».
11. Из точки «10» на северо-запад на 19,38 м в точку «1».

## 1.3. Координаты поворотных точек охранной зоны

Имя точки	Система координат МСК 26-95		Расстояние, (м)
	X, (м)	Y, (м)	
1	376500,84	1402003,86	20,00
2	376518,51	1402013,35	25,26
3	376531,56	1401991,27	5,58
4	376536,07	1401994,27	128,37
5	376472,05	1402104,97	26,41
6	376448,29	1402093,44	36,31
7	376504,40	1402027,75	16,00
8	376466,25	1402061,89	48,51
9	376480,08	1402070,02	16,00
10	376504,40	1402027,75	19,38
1	376500,84	1402003,86	





2. Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79» (далее – зона регулирования застройки)

2.1. Зона регулирования застройки. Регламентный участок Р-1.

### 2.1.1. Схема границ регламентного участка Р-1



#### Условные обозначения

	- объект культурного наследия
	- границы территории объекта культурного наследия
	- зона регулирования застройки объекта культурного наследия (Р-1)
	- границы земельного участка
<i>1, ... 4</i>	

### 2.1.2. Описание границ регламентного участка Р-1

Граница зоны регламентного участка Р-1 расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 26:31:010319:2, за охранной зоной объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79, и границей его территории.

Граница зоны регламентного участка Р-1 проходит:

1. Из точки «1» на юго-восток на 88,49 м в точку «2».
2. Из точки «2» на юго-запад на 20,76 м в точку «3».
3. Из точки «3» на северо-запад на 87,58 м в точку «4».
4. Из точки «4» на северо-восток на 22,32 м в точку «1».

### 2.1.3. Каталог координат характерных (поворотных) точек регламентного участка Р-1

Имя точки	Система координат МСК 26-95		Расстояние, (м)
	Х, (м)	У, (м)	
1	376492,32	1402016,68	88,49
2	376448,29	1402093,44	20,76
3	376429,21	1402085,39	5,58
4	376471,49	1402008,66	87,58
1	376492,32	1402016,68	

## 2.2. Зона регулирования застройки. Регламентный участок Р-2

### 2.2.1. Схемы границ регламентного участка Р-2



Условные обозначения



### 2.2.2. Описание границ регламентного участка Р-2

Граница регламентного участка Р-2 расположена на застроенной территории санатория «Дубовая Роща», земельного участка с кадастровым номером 26:31:010319:3, примыкающем к земельному участку с кадастровым номером 26:31:010319:2.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) регламентный участок Р-2 проходит:

1. Из точки «1» на юг на 57,11 м в точку «2».
2. Из точки «2» на юго-запад на 68,24 м в точку «3».
3. Из точки «3» на северо-запад на 128,99 м в точку «4».
4. Из точки «4» на север на 20,71 м в точку «5».
5. Из точки «5» на юго-запад на 91,50 м в точку «6».
7. Из точки «6» на северо-запад на 104,35 м в точку «7».
8. Из точки «7» на северо-запад на 78,02 м в точку «8».
9. Из точки «8» на северо-запад на 88,79 м в точку «9».
10. Из точки «9» на северо-восток на 107,33 м в точку «10».
11. Из точки «10» на юго-восток на 239,85 м в точку «11».
12. Из точки «11» на юго-восток на 288,01 м в точку «12».
13. Из точки «12» на юго-запад на 20,06 м в точку «13».
14. Из точки «13» на юго-восток на 15,39 м в точку «14».
15. Из точки «14» на юго-запад на 22,32 м в точку «1».

2.2.3. Каталог координат характерных (поворотных) точек границ регламентного участка Р-2.

Имя точки	Система координат МСК 26-95		Расстояние, (м)
	X, (м)	Y, (м)	
1	376471,49	1402008,66	57,11
2	376481,59	1401952,45	
3	376456,59	1401888,96	68,24
4	376526,42	1401780,51	128,99
5	376546,57	1401781,28	20,71
6	376571,15	1401693,14	91,50
			104,35
7	376611,22	1401596,79	
			78,02
8	376687,79	1401611,80	
			88,79
9	376724,53	1401532,07	
			107,33
10	376819,51	1401582,06	
			239,85
11	376665,27	1402765,54	
			288,01
12	376518,51	1402013,35	
			20,06
13	376500,84	1402003,86	
			15,39
14	376492,32	1402016,68	
			22,32
1	376471,49	1402008,66	

Утверждено  
приказом управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«26» августа 2020 г. № 660

## ОСОБЫЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79»

1. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79» (далее – охранная зона)

### 1.1. В границах охранной зоны **запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства, кроме восстановления объекта исторической среды (в объеме и стиле утраченного), реставрации и ремонта объекта культурного наследия, восстановленного объекта исторической среды, работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды (снижения их негативного влияния на объект культурного наследия).

При проведении указанных работ в границах охранной зоны объекта культурного наследия требуется разработка документации или разделов по сохранению объекта культурного наследия и проведения историко-культурной экспертизы;

2) изменение размеров, пропорций и параметров, особенностей деталей и малых архитектурных форм, использование строительных материалов, применения цветовых решений, не являющиеся традиционными для застройки данной территории и не разрешены разделом «Разрешается», при проведении капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства их частей;

3) возведение некапитальных сооружений (построек, киосков, навесов);

4) установка рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек;

5) установка на зданиях учреждений досок и режимных табличек с площадью информационного поля более 0,3 кв. м и вывесок высотой более 0,6 м, ярких расцветок, загромождающих архитектурные детали и композицию фасадов зданий, расположенных в охранной зоне;

6) установка на фасадах зданий, сооружений, строений внешних блоков кондиционеров, спутниковых телевизионных антенн и других средств технического обеспечения;

7) установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;

8) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным способом, и на фасадах здания, кроме вводов газопроводов в здание;

9) размещение взрывопожароопасных объектов, объектов, с динамическим воздействием;

10) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

11) использование сплошных металлических или бетонных ограждений (за исключением безопасного ограждения в период сноса, капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства).

## 1.2. В границах охранной зоны **разрешается**:

1) хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объектов культурного наследия в рамках основных и вспомогательных видов разрешенного использования, установленных правилами землепользования и застройки города;

2) размещение памятных знаков, иной историко-культурной информации по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;

3) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности, входящих в границы участка охранной зоны, находящихся в точках наилучшей видимости объектов культурного наследия и оказывающих негативное влияние на восприятие объекта культурного наследия;

4) благоустройство и озеленение территории;

5) размещение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

6) размещение оборудования подсветки фасадов зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия;

7) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;

8) ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек (фасадные и кровельные работы) без изменения габаритов, повышения этажности и высотных отметок коньков кровель с использованием цветовых решений натуральных и приглушенных оттенков;

9) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

10) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

11) подземная прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования объекта культурного наследия;

12) проведение работ по ремонту покрытия дорог, проездов, тротуаров, размещение малых архитектурных форм, соответствующих по стилю исторической среде;

13) размещение на зданиях и сооружениях учрежденческих досок и режимных табличек с площадью информационного поля не более 0,3 кв. м и вывесок высотой не более 0,6 м с размещением не выше отметки нижнего края оконных проемов 1-го этажа здания в виде отдельных объемных букв и знаков (по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия).

14) организация открытых парковок для временного хранения автомобилей;

15) движение транспорта.

2. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дача И.Д. Иноземцева «Лесной уголок»», конец XIX - нач. XX в., Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Ленина, 79» (далее – зона регулирования застройки)

2.1. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка Р-1 зоны регулирования застройки.

2.1.1. В границах регламентного участка Р-1 разрешается:

1) капитальное строительство, реконструкция, без увеличения объемов существующего «дисгармоничного объекта» с проведением работ по нейтрализации смягчения отрицательного влияния объекта на объект культурного наследия, путем разработки документации или раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия и проведения историко-культурной экспертизы, капитальный ремонт зданий и сооружений, благоустройство и озеленение территорий в соответствии режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и при соблюдении следующих параметров:

- сохранение стилистических характеристик объекта культурного наследия;

- сохранение характерных деталей и особенностей композиции фасадов;

- применение традиционных видов отделки фасадов (натуральный камень, штукатурка или материалы, имитирующие традиционные, светлых оттенков);

- при реконструкции здания сохранение стилевых характеристик объекта культурного наследия и исторически сложившихся стилевых особенностей существующей застройки;

- ограничения по высоте застройки (максимальная высота реконструируемого здания по уличному фронту до 22,5 м. без учета помещений для технического оборудования (вентиляционные и лифтовые шахты) и архитектурных элементов; максимальная высота нового строительства по уличному фронту до 24,5 м без учета помещений для технического оборудования (вентиляционные и лифтовые шахты) и архитектурных элементов; при необходимости объединения реконструируемого здания и нового строительства высота здания, переходов до 22,5 м.);

- 2) устройство автостоянок, в том числе в подземных этажах;

- 3) устройство временных строений, сооружений, необходимых для проведения ремонтно-реставрационных работ;

- 4) устройство некапитальных строений, сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности, защиты от динамических, сейсмических, противооползневых воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

- 5) размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не искажающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

- б) снос (демонтаж) диссонирующих объектов, с возможностью последующей регенерации историко-градостроительной среды в соответствии режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

- 7) проведение строительных и ремонтных работ (ремонт дорожного покрытия, ремонт и прокладка инженерных сетей и др., при условии, что после их завершения сохранится характер существующей градостроительной среды.

2.1.2. В границах регламентного участка Р-1 запрещается:

- 1) изменение лицевых фасадов исторических зданий, а также лицевых фасадов восстановленных объектов исторической среды, формирующих уличный фронт;

- 2) изменение системы озеленения и благоустройства открытых городских пространств;

- 3) снос (демонтаж) исторических зданий, за исключением разборки аварийных при обеспечении возможности последующей регенерации историко-градостроительной среды на основании материалов историко-культурных исследований и при соблюдении параметров, указанных пункта «Разрешается».

4) реконструкция диссонирующих объектов, с увеличением параметров;

5) размещение на лицевых фасадах зданий кондиционеров и спутниковых антенн;

6) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, создающей динамическое воздействие на грунты;

7) размещение некапитальных строений, сооружений на открытых городских пространствах, за исключением объектов транспортной инфраструктуры (устройство навесов на местах остановки общественного транспорта) и сооружений, устанавливаемых на срок проведения мероприятий;

8) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) надземным способом и на фасадах здания; газопроводы в здания могут вводиться по фасадам;

9) размещение рекламных щитов, баннеров, вывесок (за исключением малоформатных – площадью не более 1 м<sup>2</sup>), на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия, загораживающих архитектурные детали и искажающих композицию фасадов зданий.

2.2. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка Р-2 зоны регулирования застройки.

2.2.1. В границах регламентного участка Р-2 разрешается:

1) капитальное строительство, реконструкция и капитальный ремонт зданий и сооружений, благоустройство и озеленение территорий в соответствии режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия и при соблюдении следующих параметров:

- сохранение стилистических характеристик, соответствующих застройке, сформировавшей существующую стилистическую среду;

- сохранение характерных деталей и особенностей композиции фасадов;

- применение традиционных видов отделки фасадов (натуральный камень, штукатурка или материалы, имитирующие традиционные, светлых оттенков);

- сохранение сложившейся системы благоустройства, элементы благоустройства: сохранение решетчатых уличных ограждений, ворот.

- при реконструкции зданий сохранение исторически сложившихся стилевых особенностей существующей застройки;

- ограничения по высоте застройки (максимальная высота реконструируемых зданий по уличному фронту до 22,5 м; максимальная

высота нового строительства по уличному фронту до 23 м; строений, сооружений);

2) устройство автостоянок, в том числе в подземных этажах;

3) устройство временных сооружений, необходимых для проведения ремонтных и строительных работ;

4) устройство некапитальных строений, сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности, защиты от динамических, сейсмических, противооползневых воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

5) размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий;

6) снос (демонтаж) диссонирующих объектов, с возможностью последующей регенерации историко-градостроительной среды в соответствии режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

7) проведение строительных и ремонтных работ (ремонт дорожного покрытия, ремонт и прокладка инженерных сетей и др., при условии, что после их завершения сохранится характер градостроительной среды.

2.2.2. В границах регламентного участка Р-2 запрещается:

1) изменение лицевых фасадов исторических зданий, а также лицевых фасадов восстановленных объектов исторической среды, формирующих уличный фронт;

2) изменение системы озеленения и благоустройства открытых городских пространств;

3) снос (демонтаж) исторических зданий, за исключением разборки аварийных;

4) реконструкция диссонирующих объектов, с увеличением параметров;

5) размещение на лицевых фасадах зданий кондиционеров и спутниковых антенн;

6) размещение некапитальных строений, сооружений на открытых городских пространствах, за исключением объектов транспортной инфраструктуры (устройство навесов на местах остановки общественного транспорта) и сооружений, устанавливаемых на срок проведения мероприятий;

7) установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением временных ограждений на период проведения работ или иных мероприятий;

8) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) надземным способом и на фасада здания; газопроводы в здания могут вводиться по фасадам;

9) размещение рекламных щитов, баннеров, вывесок (за исключением малоформатных – площадью не более 1 м<sup>2</sup>), на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия,

загораживающих архитектурные детали и искажающих композицию фасадов зданий.

---