



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

**П Р И К А З**

«20» февраля 2021 г.

№ 128

г. Ставрополь

Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Дзержинского, 1/5, (Литер А - основной корпус)

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 регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Дзержинского, 1/5, (Литер А - основной корпус), разработанным частным учреждением высшего образования «Институт Искусства Реставрации», получившего положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 17 января 2021 года,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить согласно приложениям границы зон охраны, особые режимы использования земель и земельных участков, требования к

градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Дзержинского, 1/5, (Литер А - основной корпус) (далее - памятник):

1.1. Схему зон охраны памятника согласно приложению 1 к настоящему Приказу;

1.2. Состав зон охраны памятника согласно приложению 2 к настоящему Приказу;

1.3. Описание границ зон охраны памятника согласно приложению 3 к настоящему Приказу;

1.4. Координаты поворотных точек границ зон охраны памятника согласно приложению 4 к настоящему Приказу;

1.5. Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны памятника согласно приложению 5 к настоящему Приказу.

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой

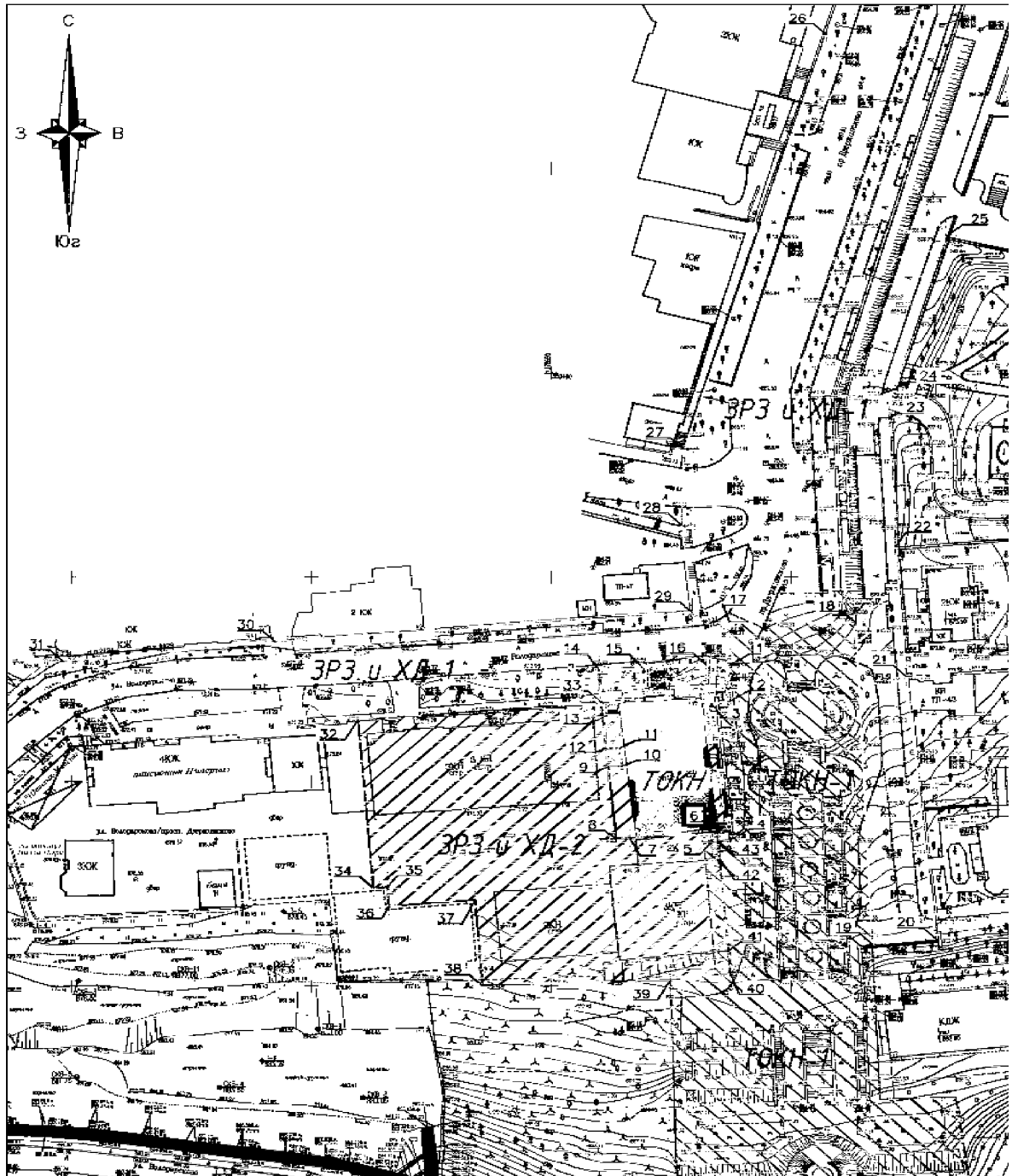
Начальник управления




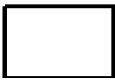


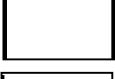
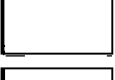
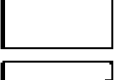
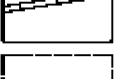
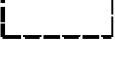

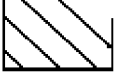
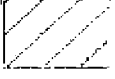


А.В. Конева

Приложение 1  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«20» февраля 2021 г. № 128

Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу:  
Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Дзержинского,  
1/5, (Литер А - основной корпус)



## Условные обозначения

	Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Дзержинского, 1/5, (Литер А - основной корпус)
	Объект культурного наследия регионального значения «Каскадная лестница», 1936 г., Л.С. Залесская, К.А. Шевченко. Ставропольский край, г. Кисловодск, пр. Дзержинского
	Жилая и административная застройка
	Хозяйственные постройки
	Объекты инженерной инфраструктуры
	Элементы транспортной инфраструктуры
	Элементы городского озеленения
	Подпорные стенки, заборы, ограды
	Фундаменты зданий
	Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Дзержинского, 1/5, (Литер А - основной корпус)
	Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Каскадная лестница», 1936 г., Л.С. Залесская, К.А. Шевченко. Ставропольский край, г. Кисловодск, пр. Дзержинского
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ и ХД - 1
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ и ХД - 2
	номер характерной поворотной точки

Приложение 2  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«20» февраля 2021 г. № 128

**СОСТАВ ЗОН ОХРАНЫ**

объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Дзержинского, 1/5, (Литер А - основной корпус)

Для объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Дзержинского, 1/5, (Литер А - основной корпус) (далее - памятник) определен следующий состав зон охраны:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ и ХД - 1;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ и ХД - 2.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ и ХД - 1) назначается на территории общего пользования вдоль улиц Володарского и Дзержинского, в целях сохранения обеспечения визуального восприятия памятника в его историко-градостроительной среде, для регулирования распространения рекламы и озеленения в основных видовых коридорах памятника, а также для полного запрета строительства в наземной части и возможного использования подземного пространства при строительстве объектов транспортной и инженерной инфраструктуры (строительство подземных переходов, инженерных сооружений).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ и ХД - 2) назначается на близлежащие участки квартала, в котором расположен рассматриваемый памятник, занимаемую административными зданиями, как градостроительную среду памятника, с целью сохранения сложившейся градостроительной среды памятника, для ограничения высотных и иных параметров существующей застройки, а также для возможности планирования современной застройки с определенными высотными и иными параметрами.

Охранная зона рассматриваемого памятника не устанавливается в связи со вхождением близлежащей историко-градостроительной и ландшафтной среды, связанной с памятником и объекта культурного наследия регионального значения «Каскадная лестница»; а также в связи с запрещением строительства объектов капитального строительства в границах охранной зоны согласно пункту 2 статьи 34 «Зоны охраны объектов культурного наследия» Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и подпункту «а» пункта 9 Постановления

Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 «О зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В точках 1, 2, 3, 4, 5 памятник граничит с утвержденными приказом управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия от 15 июня 2016 года № 263 с границами территории объекта культурного наследия регионального значения «Каскадная лестница», 1936 г., Л.С. Залесская, К.А. Шевченко, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пр. Дзержинского, д. 50 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, пр. Дзержинского).

Зона охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, лес и открытых пространств связанные композиционно с памятником, в границы территории объектов культурного наследия «Каскадная лестница» и «Курортный парк».

Назначить ограничение по высоте застройки:

– в ЗРЗ и ХД 1 не более 0 метров, за исключением наземной части отдельно стоящих объектов, необходимых для обслуживания подземных сооружений;

– в ЗРЗ и ХД 2 не более 17 метров, в соответствии с регламентом, установленным на данную территорию, утвержденными законами охраны объекта культурного наследия федерального значения «Курортный парк», 1823 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, Курортный парк.

Назначить зоны охраны рассматриваемого памятника согласно «Схеме визуально-ландшафтного анализа».

Режимы использования земель и земельных участков, и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина» не распространяется на утвержденные границы территории объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина».

---

Приложение 3  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«20» февраля 2021 г. № 128

ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Дзержинского, 1/5, (Литер А - основной корпус)

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ и ХД - 1

<i>Прохождение границы</i>		<i>Описание прохождения границы</i>
<i>от точки</i>	<i>до точки</i>	
1	17	<i>в северном направлении 10,3 метров</i>
17	18	<i>в восточном направлении 26,3 метров</i>
18	19	<i>в южном направлении 78,7 метров</i>
19	20	<i>в восточном направлении 13,3 метров</i>
20	21	<i>в северном направлении 64,3 метра</i>
21	22	<i>в северном направлении 31,9 метр</i>
22	23	<i>в северном направлении 31,5 метров</i>
23	24	<i>в северо-восточном направлении 7,0 метров</i>
24	25	<i>в северо-восточном направлении 39,1 метров</i>
25	26	<i>в северо-западном направлении 54,9 метра</i>
26	27	<i>в юго-западном направлении 105,5 метров</i>
27	28	<i>в южном направлении 18,4 метров</i>
28	29	<i>в южном направлении 21,7 метр</i>
29	30	<i>в западном направлении 87,2 метров</i>
30	31	<i>в западном направлении 44,5 метра</i>
31	32	<i>в юго-восточном направлении 63,1 метра</i>
32	33	<i>в восточном направлении 50,9 метров</i>
33	14	<i>в северном направлении 7,8 метров</i>
14	15	<i>в восточном направлении 9,0 метров</i>
15	16	<i>в восточном направлении 13,45 метров</i>
16	1	<i>в восточном направлении 4,87 метра</i>

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ и ХД - 2

<i>Прохождение границы</i>		<i>Описание прохождения границы</i>
<i>от точки</i>	<i>до точки</i>	
5	6	<i>в северном направлении 2,3 метра</i>
6	7	<i>в западном направлении 17,05 метров</i>
7	8	<i>в западном направлении 2,85 метра</i>
8	9	<i>в северном направлении 17,67 метров</i>
9	10	<i>в восточном направлении 2,98 метра</i>
10	11	<i>в северном направлении 4,44 метра</i>
11	12	<i>в западном направлении 2,93 метра</i>
12	13	<i>в северном направлении 7,46 метров</i>
13	33	<i>в северном направлении 3,9 метров</i>
33	32	<i>в западном направлении 50,9 метра</i>
32	34	<i>в южном направлении 41,2 метр</i>
34	35	<i>в восточном направлении 2,9 метра</i>
35	36	<i>в южном направлении 4,6 метра</i>
36	37	<i>в западном направлении 18,1 метров</i>
37	38	<i>в южном направлении 21,0 метр</i>
38	39	<i>в восточном направлении 39,3 метров</i>
39	40	<i>в восточном направлении 12,5 метров</i>
40	41	<i>в северном направлении 5,6 метров</i>
41	42	<i>в северном направлении 22,6 метра</i>
42	43	<i>в северном направлении 4,2 метра</i>
43	5	<i>в западном направлении 1,2 метр</i>

Приложение 4  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«20» февраля 2021 г. № 128

**КООРДИНАТЫ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК**

границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Держинского, 1/5, (Литер А - основной корпус)

Координаты поворотных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ и ХД - 1

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95	
	<i>x(север)</i>	<i>y(восток)</i>
1	350328,68	1378587,19
17	350338,99	1378587,13
18	350338,90	1378613,45
19	350260,30	1378616,88
20	350261,64	1378630,10
21	350325,70	1378624,04
22	350357,54	1378621,73
23	350389,01	1378620,31
24	350395,99	1378621,22
25	350433,48	1378632,26
26	350482,53	1378607,48
27	350381,30	1378577,72
28	350362,85	1378577,12
29	350341,31	1378579,43
30	350334,21	1378492,50
31	350329,51	1378448,24
32	350315,16	1378509,73
33	350319,44	1378560,47
14	350327,27	1378559,92
15	350327,99	1378568,90
16	350328,69	1378582,33
1	350328,68	1378587,19

Метод определения координат картометрический.  
Средняя квадратичная погрешность положения 0,25 метра.

Координаты поворотных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ и ХД - 2

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95	
	x(север)	y(восток)
5	350285.37	1378583.58
6	350287.66	1378583.37
7	350286.29	1378566.37
8	350286.13	1378563.53
9	350303.72	1378561.87
10	350303.96	1378564.84
11	350308.37	1378564.38
12	350308.14	1378561.46
13	350315.57	1378560.76
33	350319,44	1378560,47
32	350315,16	1378509,73
34	350274,03	1378512,85
35	350274,25	1378515,80
36	350269,63	1378516,15
37	350271,14	1378534,15
38	350250,16	1378535,63
39	350251,63	1378574,91
40	350253,08	1378587,32
41	350258,74	1378586,88
42	350281,25	1378585,11
43	350285,50	1378584, 76
5	350285.37	1378583.58

Метод определения координат картометрический.  
Средняя квадратичная погрешность положения 0,25 метра.

---

Приложение 5  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«20» февраля 2021 г. № 128

Режимы использования земель и земельных участков, и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк купца Калинкина», 1905 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Володарского, пр. Дзержинского, 1/5, (Литер А - основной корпус)

1. Режим использования земель и земельных участков, и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ и ХД - 1.

В граница ЗРЗ и ХД 1 разрешается:

а) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

– ограничение по высоте 0 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, за исключением наземной части отдельно стоящих объектов, необходимых для обслуживания подземных сооружений;

– в подземной части сооружений транспортной и инженерной инфраструктур, по согласованию с органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

– в наземной части отдельно стоящих объектов, необходимых для обслуживания подземных сооружений, высотой не более 1,5 метров от линейных объектов (автомобильных дорог);

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

в) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

г) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалов;

д) посадка кустарников, не препятствующих визуальному восприятию памятника;

е) разбивка газонов, цветников;

ж) снос (демонтаж) объектов некапитального строительства;

з) восстановление вдоль улиц аллеиных посадок деревьев с компактной кроной, не препятствующих визуальному восприятию памятника;

и) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

к) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков благоустройства;

л) установка по границам земельных участков и границам территории не сплошного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию памятника;

м) установка уличных ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, с использованием элементов исторической среды или имитирующих натуральные материалы, отвечающих требованиям обеспечения визуальной доступности памятника;

н) размещение вдоль проезжей части парковок с учетным количеством мест согласно строительным нормам и правилам, государственным стандартам и действующему законодательству Российской Федерации.

1.2. В граница ЗРЗ и ХД 1 запрещается:

а) размещение объектов, являющихся источником повышенной пожаро- и взрывоопасности;

б) строительство, ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары) с повышением высотных отметок относительно памятника;

в) строительство подземных сооружений транспортной и инженерной инфраструктур, без специализированных исследований и заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объекты культурного наследия и окружающую застройку, согласно строительным нормам и правилам государственным стандартам и действующему законодательству Российской Федерации;

г) возведение наземных транспортных многоуровневых развязок, мостов, эстакад, подвесных дорог, монорельсов, наземной линии метрополитена, а также надземных пешеходных переходов в виде отдельных сооружений и других сооружений для осуществления транспортных коммуникаций в наземной части, являющихся источником динамических нагрузок на памятник;

д) установка уличных ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям визуальной доступности памятника;

ж) строительство (прокладка) инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;

з) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы;

и) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию памятника;

и) динамическое воздействие на грунты в зоне влияния на памятник;

к) строительство и реконструкция объекта культурного наследия, не соответствующее требованиям, предусмотренным в подпункте «а» пункта 1.1. настоящего Режима;

л) посадка кустарников и деревьев, препятствующих восприятию памятника;

2. Режим использования земель и земельных участков, и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ и ХД - 2.

2.1. В граница ЗРЗ и ХД 2 разрешается:

а) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

– ограничение по высоте строительства новых зданий не более 17 метров с кровлей;

– стилевые характеристики строящихся новых зданий должны соответствовать традиционным характеристикам города Кисловодска;

– в подземной части сооружений транспортной и инженерной инфраструктур, по согласованию с органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

– соответствия видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Кисловодска, для данной территории;

– проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей с сохранением существующих параметров и высотных размеров;

– соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями;

б) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

в) ремонт и реконструкция существующих наземных и надземных трубопроводов;

г) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков благоустройства;

д) строительство инженерных сооружений, необходимых для функционирования памятника и производственной территории;

е) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

ж) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

з) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию памятника;

и) разбивка газонов, цветников;

к) обеспечение визуального восприятия памятника в его историко-градостроительной среде;

л) установка по границам земельных участков и границам территории не сплошного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию памятника;

м) установка уличных ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, с использованием элементов исторической среды или имитирующих натуральные материалы, отвечающих требованиям обеспечения визуальной доступности памятника.

2.2. В граница ЗРЗ и ХД 1 запрещается:

а) строительство (прокладка) инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;

б) установка уличных ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям визуальной доступности памятника;

в) размещение мачтовых конструкций;

г) использование при облицовке зданий и сооружений сайдинга;

д) посадка деревьев и кустарников, установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию памятника;

е) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия;

ж) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно памятника;

з) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок относительно памятника;

и) динамическое воздействие на грунты в зоне влияния на памятник;

к) строительство и реконструкцию новых зданий, не соответствующих требованиям предусмотренным подпунктом «а» пункта 2.1. настоящего Режима;

л) установка уличных ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм не соответствующих требованиям, предусмотренным подпунктом «м» пункта 2.1. настоящего Режима;

м) строительство инженерных сооружений не относящихся к функционированию памятника и производственной территории.

---