



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

П Р И К А З

«19» июля 2021 г.

№ 665

г. Ставрополь

Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», до 1917 года, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 5

В соответствии со 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 29 сентября 2015 года № 972, 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 «Особняк», до 1917 года, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 5, разработанного обществом с ограниченной ответственностью Бюро историко-градостроительных исследований и правового регулирования застройки «Параметр», получившего положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 29 мая 2021 года,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить согласно приложениям границы, координаты поворотных точек и требования к осуществлению деятельности в границах охранных зон, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», до 1917 года, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 5 (далее - Памятник):

схемы границ зон охраны Памятника согласно приложению 1 к настоящему Приказу;

координаты характерных точек границ зон охраны Памятника согласно приложению 2 к настоящему Приказу;

требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Памятника согласно приложению 3 к настоящему приказу.

2. Отделу по сохранению, использованию и популяризации объектов культурного наследия обеспечить направление настоящего приказа:

в управление по информационной политике аппарата Правительства Ставропольского края для его официального опубликования на www.pravo.stavregion.ru;

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

в прокуратуру Ставропольского края;

в территориальный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

в администрацию города Ессентуки.

3. Отделу археологии, государственного учета объектов культурного наследия и архива обеспечить внесение сведений в общероссийскую автоматизированную информационную систему ведения Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

4. Рекомендовать администрации города Ессентуки внести необходимые изменения в правила землепользования и застройки.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Заместитель начальника управления



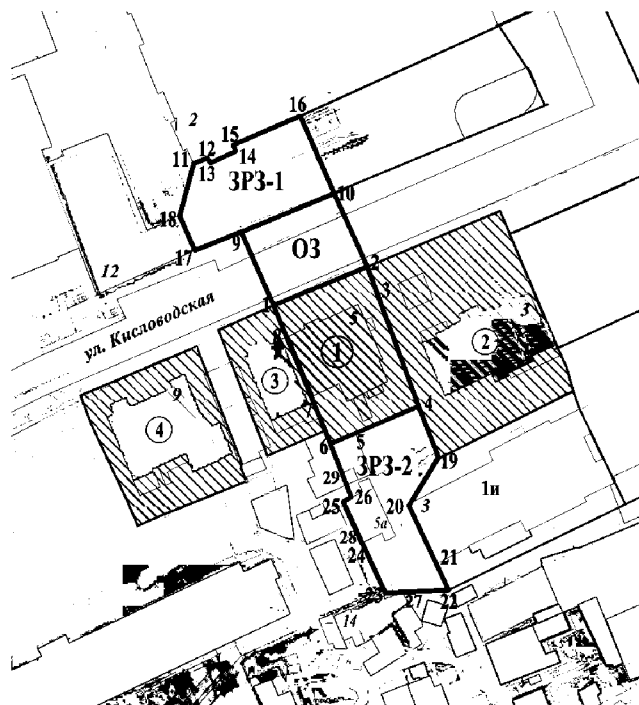
Д.Г. Кусмачев

Приложение 1
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«19» июля 2021 г. № 665







СХЕМЫ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», до 1917 года, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 5

Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», до 1917 г., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, 5



Условные обозначения

-  Объект культурного наследия «Особняк», ул. Кисловодская, 5
-  Территория объекта культурного наследия
-  Охранная зона объекта культурного наследия
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  Объекты капитального строительства в границах зон охраны объекта культурного наследия:
-  Иные объекты культурного наследия и их территории за границами зон охраны:
 2. «Электро-световой диагностический, терапевтический институт доктора М.С.Зернова», ул. Кисловодская, 3
 3. «Особняк М.Д.Лихацкого», ул. Кисловодская, 7
 4. «Аптека А.И. Винтковской, первая аптека г. Ессентуки», ул. Кисловодская, 9

Приложение 2
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«19» июля 2021 г. № 665

КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк», до 1917 года, расположенного по адресу: Ставропольский край,
г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 5

*Координаты характерных точек границ охранной зоны объекта
культурного наследия (индекс зоны – ОЗ)*

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК- 26 от СК-95 (зона 1)	
	Х	У
9	366485,71	1388886,70
10	366493,72	1388906,57
2	366478,81	1388912,76
1	366470,69	1388893,15
9	366485,71	1388886,70

*Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия
(индекс зоны – ОЗ)*

Граница участка ОЗ представляет собой замкнутый контур и проходит по часовой стрелке следующим образом:

От точки 9, расположенной на границе кадастрового участка 26:30:0:3058, напротив северо-западной точки границы территории объекта культурного наследия (1), в северо-восточном направлении, до точки 9, расположенной напротив северо-восточной точки границы территории объекта культурного наследия (2).

От точки 10, в юго-восточном направлении, пересекая ул. Кисловодскую, до точки 2, расположенной на границе территории объекта культурного наследия «Особняк».

От точки 2, в юго-западном направлении, по границе территории объекта культурного наследия, до точки 1.

От точки 1, в северо-западном направлении, пересекая ул. Кисловодскую, до исходной точки 9.

*Координаты характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия
(индекс зоны – ЗРЗ-1)*

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК- 26 от СК-95 (зона 1)	
	Х	У
11	366500,63	1388875,17
12	366501,98	1388878,27
13	366500,53	1388879,04
14	366502,94	1388884,63
15	366504,41	1388883,97
16	366510,89	1388899,20
10	366493,72	1388906,57
9	366485,71	1388886,70
17	366480,93	1388875,75
18	366489,66	1388871,77
11	366500,63	1388875,17

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ-1)

Граница участка ЗРЗ-1 представляет собой замкнутый контур и проходит по часовой стрелке следующим образом:

От точки 11, расположенной на углу здания театра (Кисловодская, 2), в северо-восточном направлении, вдоль стены здания, через точки 12, 13, 14, 15, до точки 16.

От точки 16, в юго-восточном направлении, до точки 10.

От точки 10, в юго-западном направлении, по границе участка ОЗ, до точки 9, далее до точки 17, расположенной на углу дома №12 по ул. Кисловодская.

От точки 17, в северо-западном направлении, вдоль стены указанного дома, до точки 18.

От точки 18, в северо-восточном направлении, до исходной точки 11.

Координаты характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ-2)

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК- 26 от СК-95 (зона 1)	
	Х	У
6	366440,47	1388906,35
5	366441,85	1388909,68
4	366448,57	1388925,87
19	366437,11	1388931,17
20	366427,09	1388923,73
21	366414,43	1388929,89
22	366408,53	1388932,77
27	366408,20	1388923,34
23	366408,03	1388918,54
24	366419,08	1388913,28
28	366423,54	1388911,16
25	366427,88	1388909,16
26	366428,89	1388911,22
29	366431,62	1388910,07
6	366440,47	1388906,35

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ-2)

Граница участка ЗРЗ-2 представляет собой замкнутый контур и проходит по часовой стрелке следующим образом:

От точки 6, расположенной на границе территории объекта культурного наследия «Особняк», в северо-восточном направлении, по указанной границе, через точку 5, до точки 4.

От точки 4, в юго-восточном направлении, по границе территории объекта культурного наследия «Электро-световой диагностический, терапевтический институт доктора М.С.Зернова», до точки 19.

От точки 19, в юго-западном направлении, до точки 20, расположенной на углу здания бывшего Кинотеатра «Россия» (на схеме 1и).

От точки 20, в юго-восточном направлении, вдоль стены указанного здания, до точки 21 и далее, до точки 22.

От точки 22, в северо-западном направлении, через точку 27, до точки 23, расположенной на углу кадастрового участка 26:30:010105:65 (ул. Гоголя, 14).

От точки 23, в северо-западном направлении, вдоль стены дома 5а (точки 24, 28, 25), через точки 26,29, до исходной точки 6.

Приложение 3
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«19» июля 2021 г. № 665

ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ
в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Обособняк», до 1917 года, расположенного по адресу:
Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 5

***Требования к градостроительным регламентам в границах охранной
зоны объекта культурного наследия (индексы зоны – ОЗ)***

Разрешается:

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и
восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта
культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично
или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-
градостроительной среды);

проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального
восприятия объекта культурного наследия; нейтрализация дисгармоничного
озеленения путём санации;

благоустройство территории, установка элементов благоустройства
(скамьи, урны, цветочницы), малых архитектурных форм;

размещение временных элементов информационно-декоративного
оформления событийного характера (мобильные информационные
конструкции), включая праздничное оформление; указателей расположения
туристских ресурсов и социальных объектов шириной не более 1,2 м и
высотой не более 2 м, афишных тумб с элементами исторической стилизации
не выше 2,5 метров;

строительство и реконструкция опор освещения улиц;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов
инженерной инфраструктуры, при условии обеспечения сохранности объекта
культурного наследия при проведении указанных работ;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной
безопасности объекта культурного наследия.

Запрещается:

строительство объектов капитального строительства, за исключением
применения специальных мер, направленных на сохранение и
восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта
культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично
или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-
градостроительной среды);

установка следующих средств наружной рекламы и информации:
перетяжек; всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных и
информационных конструкций, кроме указанных как разрешённые;

озеленение улицы Кисловодская напротив главного фасада объекта культурного наследия вечнозелёными деревьями;

проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

размещение мусоросборников в зоне видимости объекта культурного наследия;

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, электрокабеля) наземным и надземным способом;

организация стоков ливневых, талых и загрязнённых вод в сторону территории объекта культурного наследия;

размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, оборудования, оказывающего динамическое и вибрационное воздействие на объект культурного наследия;

проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индексы зоны – ЗРЗ-1, ЗРЗ-2)

Разрешается:

использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешённого использования, установленными правилами землепользования и застройки городского округа города-курорта Ессентуки, включая требования к размеру и проценту застройки земельного участка, с учётом настоящих требований;

строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с параметрами, установленными для отдельных участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности,

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

при новом строительстве, реконструкции и ремонте объектов капитального строительства использование в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные, отделочных материалов;

благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных и (или) имитирующих натуральные материалы, установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы), установка произведений монументально-декоративного искусства, памятных знаков, малых архитектурных форм;

устройство ограждений со стороны улиц с использованием традиционных материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки;

проведение работ по озеленению, организация газонов, цветников;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры (за исключением наземных и надземных сетей);

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности.

Запрещается:

проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

при реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства применение диссонансных, по отношению к объекту культурного наследия, объёмно-пространственных и архитектурных решений, в том числе использование ярких цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов, применение сплошного остекления фасадов, использование цветного стекла; применение высоких (более 45 градусов) скатных крыш, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях сооружений;

устройство любых экранирующих сооружений, информационных, рекламных стендов и (или) конструкций; установка на крышах средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;

использование глухих ограждений выше 1,8 м., применение в окраске ограждений ярких цветов;

прокладка инженерных коммуникаций по фасадам зданий, формирующих территории общего пользования и обращённых к объекту культурного наследия;

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, электрокабеля) наземным и надземным способом;

размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, оборудования, оказывающего динамическое и вибрационное воздействие на объект культурного наследия;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное воздействие на объект культурного наследия;

проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

**Параметры строительства и реконструкции объектов
капитального строительства, устанавливаемые для отдельных участков
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
Участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2**

Разрешается:

максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши – 12 м;

максимальные габариты объектов капитального строительства в плане:
по градостроительным нормативам.