



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

**П Р И К А З**

«19» июля 2021 г.

№ 667

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 М.Д. Лихацкого», нач. XX века, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 7

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 М.Д. Лихацкого», нач. XX века, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 7, 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

М.Д. Лихацкого», нач. XX века, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 7 (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](http://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



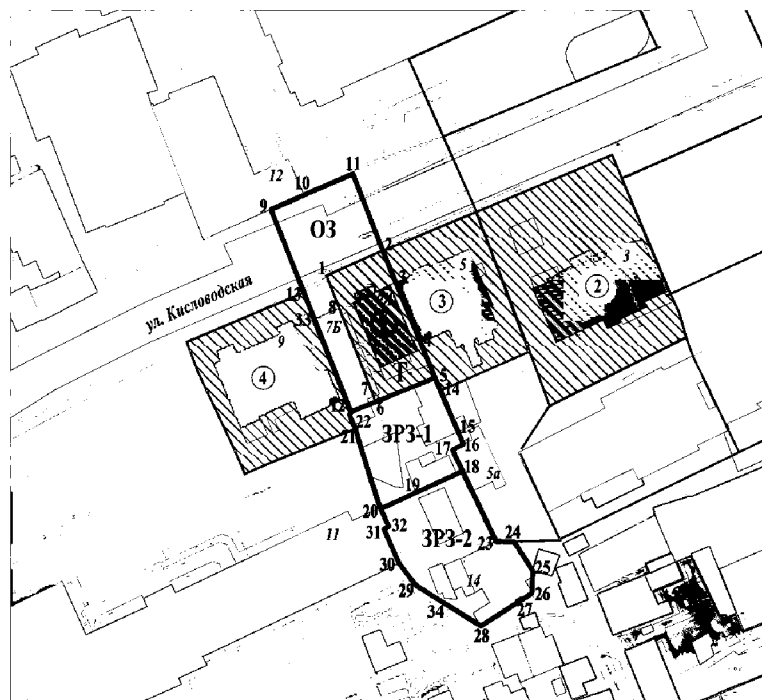
Д.Г. Кусмачев

Приложение 1  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«19» июля 2021 г. № 667







СХЕМЫ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Д. Лихацкого», нач. XX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 7

Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Д.Лихацкого», нач. XX в., расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, 7



Условные обозначения

-  Объект культурного наследия «Особняк М.Д.Лихацкого», ул. Кисловодская 7А
-  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», ул. Кисловодская, 5
  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. № 667

**КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК**  
границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк М.Д. Лихацкого», нач. XX века, расположенного по адресу:  
Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 7

*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)	
	X	Y
9	366477,51	1388868,10
10	366480,93	1388875,75
11	366485,71	1388886,70
2	366470,69	1388893,15
1	366465,43	1388880,90
8	366457,60	1388884,00
7	366438,00	1388891,87
6	366437,24	1388892,19
12	366435,52	1388885,93
33	366454,91	1388877,44
13	366462,12	1388874,34
9	366477,51	1388868,10

*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 стене дома №12 по ул. Кисловодской, в северо-восточном направлении, вдоль указанной стены, до точки 10 и далее, до точки 11.

От точки 11, в юго-восточном направлении, пересекая ул. Кисловодскую, до точки 2, расположенной на границе территории объекта культурного наследия «Особняк М.Д. Лихацкого».

От точки 2, в юго-западном направлении, по указанной границе, до точки 1.

От точки 1, в юго-восточном направлении, по указанной границе, через точки 8,7, до точки 6.

От точки 6, в юго-западном направлении, до точки 12, расположенной на границе территории объекта культурного наследия «Аптека А.И. Винтковской, первая аптека г. Ессентуки» (на схеме №4).

От точки 12, в северо-западном направлении, по указанной границе, до точки 13, и далее, 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)	
	X	Y
22	366434,34	1388886,06
12	366435,52	1388885,93
6	366437,24	1388892,20
5	366443,01	1388905,23
14	366440,47	1388906,35
15	366431,62	1388910,07
16	366428,89	1388911,22
17	366427,88	1388909,16
18	366423,54	1388911,16
19	366418,81	1388900,82
20	366415,17	1388892,97
21	366431,83	1388886,98
22	366434,34	1388886,06

*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 22, в северо-восточном направлении, через точку 12, до точки 6, далее по границе территории объекта культурного наследия «Особняк М.Д.Лихацкого», до точки 5.

От точки 5, в юго-восточном направлении, через точку 14 (угол границы территории объекта культурного наследия «Особняк» - на схеме №3), через точки 15, 16, 17, до точки 18.

От точки 18, в юго-западном направлении, через точку 19, до точки 20, расположенной на углу здания Детской школы искусств (ул. Кисловодская, 11).

От точки 20, в северо-восточном направлении, до точки 21 (граница территории объекта культурного наследия Аптека А.И. Винтковской, первая аптека г. Ессентуки» (на схеме №4), далее по указанной границе, до исходной точки 22.

*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)	
	X	Y
20	366415,17	1388892,97
19	366418,81	1388900,82
18	366423,54	1388911,16
23	366408,03	1388918,54
24	366408,20	1388923,34
25	366401,16	1388927,68
26	366397,13	1388926,85
27	366395,73	1388924,58
28	366390,21	1388915,52
34	366393,86	1388908,52
29	366399,63	1388901,10
30	366403,57	1388897,14
31	366411,09	1388893,68
32	366411,50	1388894,54
20	366415,17	1388892,97

*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 20, расположенной на углу здания Детской школы искусств (ул. Кисловодская, 11), в северо-восточном направлении, по границе участка ЗРЗ-1, через точку 19, до точки 18.

От точки 18, в юго-восточном направлении, по границе участка 26:30:010105:46, до точки 23.

От точки 23, в восточном направлении, до точки 24 (угол земельного участка 26:30:010105:90).

От точки 24, огибая строение 14 по ул. Гоголя, через точки 25, 26, 27, до точки 28.

От точки 28, в северо-западном направлении, через точку 34, до точки 29, расположенной на углу участка 26:30:010105:17, далее до точки 20, расположенной на углу здания Детской школы искусств (ул. Кисловодская, 11).

От точки 30, в общем северо-западном направлении, вдоль стены детской школы искусств, через точки 31, 32, до исходной точки 20.

Приложение 3  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«19» июля 2021 г. № 667

**ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ**  
в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Особняк М.Д. Лихацкого», начало XX века, расположенного по  
адресу: Ставропольский край. г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 7

***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;
- капитальный ремонт, реконструкция без увеличения параметров объекта капитального строительства (дома №7 лит. Б по ул. Кисловодская, кадастровый номер 26:30:10105:262), с окраской в нейтральные по отношению к объекту культурного наследия цвета и применением нейтрального по цвету кровельного покрытия;
- 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);

- при капитальном ремонте и реконструкции объекта капитального строительства (дома №7 лит. Б по ул. Кисловодская, кадастровый номер 26:30:10105:262) применение диссонансных архитектурных решений, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов;

- 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;
- использование глухих ограждений выше 1,8 м., применение в окраске ограждений ярких цветов;
- прокладка инженерных коммуникаций по фасадам зданий, формирующих территории общего пользования;
- 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  
Участок ЗРЗ-1**

**Разрешается:**

- максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши – 10 м;
- максимальные габариты объектов капитального строительства в плане: по градостроительным нормативам.

**Участок ЗРЗ-2**

**Разрешается:**

- максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши – 15 м;
- максимальные габариты объектов капитального строительства в плане: по градостроительным нормативам.