



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

**П Р И К А З**

«19» июля 2021 г.

№ 669

г. Ставрополь

Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Электро-световой диагностический, терапевтический институт доктора М.С. Зернова», 1910 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 3

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 «Электро-световой диагностический, терапевтический институт доктора М.С. Зернова», 1910 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 3, 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 «Электро-световой

диагностический, терапевтический институт доктора М.С. Зернова», 1910 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 3 (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

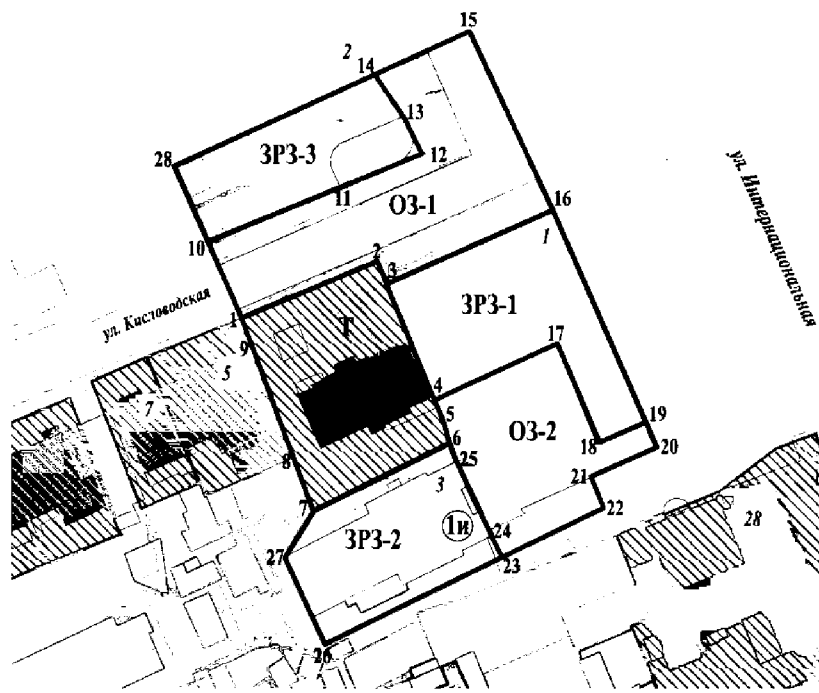
Приложение 1  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«19» июля 2021 г. № 669

СХЕМЫ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Электро-световой диагностический, терапевтический институт доктора М.С. Зернова», 1910 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 3

Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Электро-световой диагностический, терапевтический институт доктора  
М.С.Зернова», 1910 г., расположенного по адресу:  
Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, 3

Театральная площадь



Условные обозначения

- Объект культурного наследия «Электро-световой диагностический, терапевтический институт доктора М.С.Зернова», ул. Кисловодская, 3
  - 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:
- 1и Объект историко-градостроительной среды «Кинотеатр Россия», ул. Кисловодская, 3
  - Торговый центр, ул. Кисловодская, 1
- Иные объекты культурного наследия и их территории за границами зон охраны:
- 2. «Обоньяк», ул. Кисловодская, 5
  - 3. «Обоньяк М.Д.Лихацкого», ул. Кисловодская, 7
  - 4. «Аптека А.И. Винтковской, первая аптека г. Ессентуки», ул. Кисловодская, 9
  - 5. «Ресторан "Кавказ"», ул. Интернациональная, 28

Приложение 2  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«17» июля 2021 г. № 669

**КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК**  
границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Электро-световой диагностический, терапевтический институт доктора  
М.С. Зернова», 1910 год, расположенного по адресу: Ставропольский край,  
г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 3

*Координаты характерных точек границ охранной зоны объекта  
культурного наследия (индекс зоны – ОЗ-1)*

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК- 26 от СК-95 (зона 1)	
	Х	У
10	366493,72	1388906,57
11	366501,83	1388927,95
12	366511,45	1388951,14
13	366520,85	1388946,97
14	366528,89	1388941,12
15	366539,66	1388965,91
16	366501,57	1388984,50
3	366484,78	1388945,32
2	366490,46	1388942,54
1	366478,81	1388912,76
10	366493,72	1388906,57

*Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия  
(индекс зоны – ОЗ-1)*

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

От точки 10, 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 11, расположенной на углу торгового павильона, далее вдоль стены павильона до точки 12.

От точки 12, в северо-западном направлении, до точки 13, расположенной на углу торгового павильона, далее до точки 14, расположенной на углу театра (дом №2 по ул. Кисловодская).

От точки 14, в северо-восточном направлении, до точки 15.

От точки 15, в юго-восточном направлении, до точки 16, расположенной на месте стыка повышенной и пониженной частей здания торгового центра.

От точки 16, в юго-западном направлении, вдоль фасада торгового центра, до точки 3, расположенной на границе территории объекта культурного наследия «Электро-световой диагностический, терапевтический институт доктора М.С. Зернова», далее в общем юго-западном направлении, по указанной границе, через точку 2, до точки 1.

От точки 1, в северо-западном направлении, пересекая ул. Кисловодскую, до исходной точки 10.

*Координаты характерных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ-2)*

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК- 26 от СК-95 (зона 1)	
	X	Y
4	366460,96	1388957,05
17	366473,37	1388985,81
18	366452,45	1388994,84
19	366456,53	1389004,19
20	366451,10	1389006,57
21	366445,32	1388993,79
22	366439,60	1388996,38
23	366427,87	1388972,03
24	366432,06	1388970,01
25	366447,73	1388962,33
6	366451,40	1388960,72
5	366456,83	1388958,92
4	366460,96	1388957,05

*Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ-2)*

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

От точки 4, расположенной на границе территории объекта культурного наследия «Электро-световой диагностический, терапевтический институт доктора М.С. Зернова», в северо-восточном направлении, вдоль стены торгового центра, до точки 17.

От точки 17, в юго-восточном направлении, вдоль стены торгового центра, до точки 18.

От точки 18, в северо-восточном направлении, вдоль стены торгового центра, до точки 19.

От точки 19, в юго-восточном направлении, до точки 20.

От точки 20, в юго-западном направлении, вдоль технической пристройки торгового центра, до точки 21, расположенной напротив угла границы территории объекта культурного наследия «Ресторан «Кавказ».

От точки 21, в юго-восточном направлении, до точки 22.

От точки 22, в юго-западном направлении, параллельно северной границе участка зоны, до точки 23.

От точки 23, в юго-западном направлении, до точки 24, расположенной на юго-восточном углу бывшего здания Кинотеатра «Россия» (на схеме 1и), далее, до точки 25, расположенной на северо-восточном углу указанного здания, далее до точки 6, расположенной на углу границы территории объекта культурного наследия и далее, по этой границе, через точку 5, до исходной точки 4.

*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
3	366484,78	1388945,32
16	366501,57	1388984,50
19	366456,53	1389004,19
18	366452,45	1388994,84
17	366473,37	1388985,81
4	366460,96	1388957,05
3	366484,78	1388945,32

*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 3, в северо-восточном направлении, по границе участка ОЗ-1, до точки 16.

От точки 16, по линии стыка пониженной западной части торгового центра с восточной частью, до точки 19.

От точки 19, по границе участка ОЗ-2, через точку 17, до точки 4.

От точки 4, в северо-западном направлении, по границе территории объекта культурного наследия, до исходной точки 3.

*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
7	366437,11	1388931,17
6	366451,40	1388960,72
25	366447,73	1388962,33
24	366432,06	1388970,01
23	366427,87	1388972,03
26	366408,53	1388932,77
27	366427,09	1388923,73
7	366437,11	1388931,17

*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 7, в северо-восточном направлении, по границе территории объекта культурного наследия, до точки 6.

От точки 6, в юго-восточном направлении, по границе участка ОЗ-2, через точки 25, 24, до точки 23.

От точки 23, в юго-западном направлении, параллельно фасаду бывшего здания кинотеатра «Россия», до точки 26.

От точки 26, в северо-западном направлении, вдоль фасада указанного здания, до точки 27, расположенной на углу этого здания.

От точки 27, в северо-восточном направлении, до исходной точки 7.

*Координаты характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ-3)*

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК- 26 от СК-95 (зона 1)	
	Х	У
28	366510,89	1388899,20
14	366528,89	1388941,12

<b>13</b>	366520,85	1388946,97
<b>12</b>	366511,45	1388951,14
<b>11</b>	366501,83	1388927,95
<b>10</b>	366493,72	1388906,57
<b>28</b>	366510,89	1388899,20

*Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ-3)*

Граница участка ЗРЗ-3 представляет собой замкнутый контур и проходит по часовой стрелке следующим образом:

От точки 28, расположенной на стене здания театра, в северо-восточном направлении, вдоль указанной стены, до точки 14 (угол здания).

От точки 14, в юго-восточном направлении, по границе участка ОЗ-1, через точку 13, до точки 12.

От точки 13, в юго-западном направлении, по границе участка ОЗ-1, через точку 11, до точки 10.

От точки 10, в северо-западном направлении, до исходной точки 28.

Приложение 3  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
«19» июля 2021 г. № 669

**ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ**  
в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Электро-световой диагностический, терапевтический институт  
доктора М.С. Зернова», 1910 год, расположенного по адресу:  
Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Кисловодская, д. 3

***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);

капитальный ремонт, реконструкция без увеличения параметров объекта капитального строительства (технических сооружений торгового центра: ул. Кисловодская, 1), с окраской в нейтральные по отношению к объекту культурного наследия цвета (участок ОЗ-2);

проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; нейтрализация дисгармоничного озеленения путём санации (участок ОЗ-1);

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 (участок ОЗ-1);

строительство и реконструкция опор освещения улицы и подсветки бывшего кинотеатра «Россия»;

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 (строения №1 по ул. Кисловодская) применение диссонансных архитектурных решений, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов (участок ОЗ-2);

установка следующих средств наружной рекламы и информации: перетяжек; всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных и информационных конструкций, кроме указанных как разрешённые (участок ОЗ-1);

озеленение улицы Кисловодская напротив главного фасада объекта культурного наследия вечнозелёными деревьями (участок ОЗ-1);

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 зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индексы зоны – ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3)***

**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 материалов, 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;

снос, изменение габаритов и исторического фасадного декора, до установления историко-культурной ценности объекта историко-градостроительной среды: «Кинотеатр «Россия», 1957 г.» (ул. Кисловодская, дом 3, участок 26:30:10105:20), за исключением случая признания указанного объекта аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в установленном законодательством порядке;

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 зданий

торгового центра и бывшего кинотеатра «Россия» средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций (участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2)

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 в сторону объекта 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-3**

**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.

**Участок ЗРЗ-2**

**Разрешается:**

максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши – 17 м;

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