



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

П Р И К А З

«22» сентября 2021 г.

№ 950

г. Ставрополь

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Померанцева» (ансамбль), начало XX века, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Особняк -1» (литер В), «Особняк - 2» (литер Б), «Особняк -3» (литер Г), расположенных по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Желябова, д. 14, а также особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

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 «Усадьба Померанцева» (ансамбль), начало XX века, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Особняк -1» (литер В), «Особняк - 2» (литер Б), «Особняк -3» (литер Г), расположенных по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Желябова, д. 14, разработанного обществом с ограниченной ответственностью Частным учреждением высшего образования «Институт Искусства Реставрации», получившего положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 30 июля 2021 года,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Померанцева» (ансамбль), начало XX века, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Обособняк -1» (литер В), «Обособняк - 2» (литер Б), «Обособняк -3» (литер Г), расположенных по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Желябова, д. 14(далее - Памятник).

особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Памятника.

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 Кисловодска.

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 Кисловодска внести необходимые изменения в правила землепользования и застройки.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа на заместителя начальника управления - Д.Г. Кусмачева.

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

Начальник управления



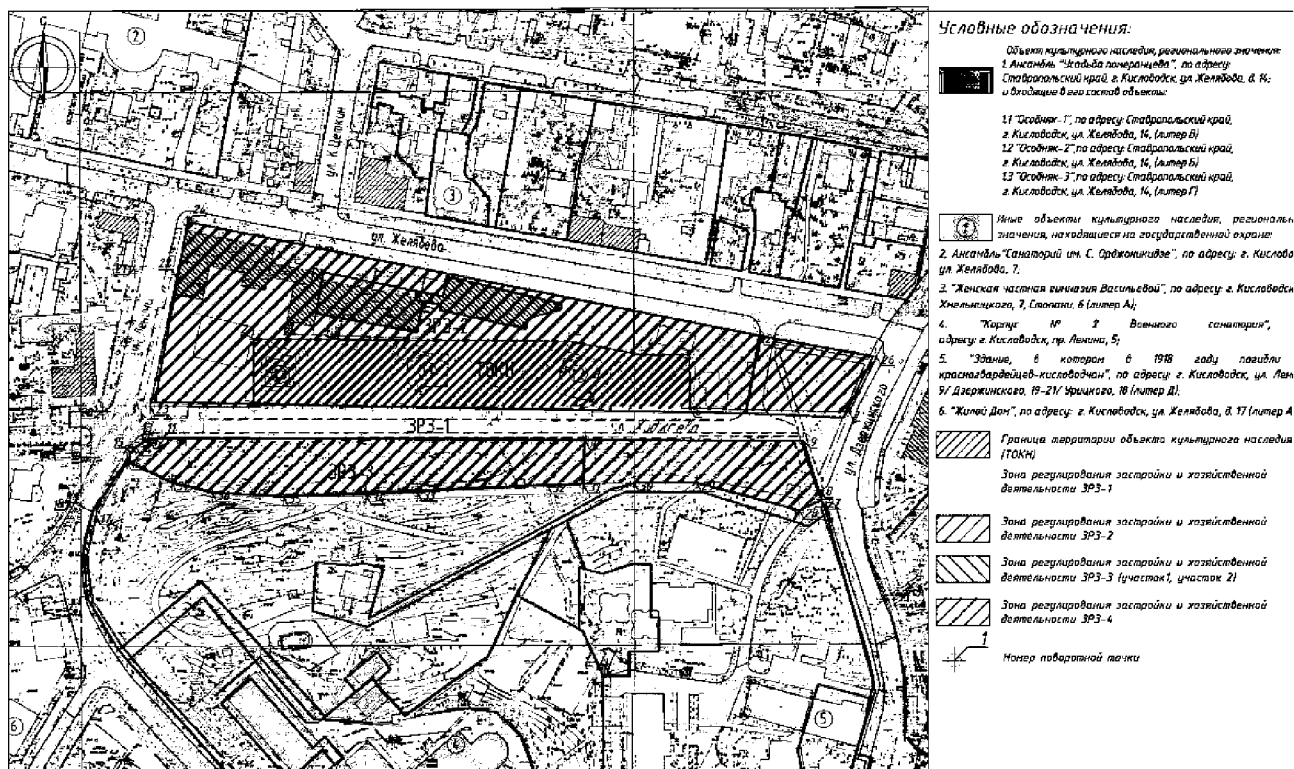
А.В. Конева

Приложение 1
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«22» сентября 2021 г. № 950

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Померанцева» (ансамбль), начало XX века, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Особняк -1» (литер В), «Особняк - 2» (литер Б), «Особняк -3» (литер Г), расположенных по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Желябова, д. 14

1. Схема (графическое описание) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Померанцева» (ансамбль), начало XX века, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Особняк -1» (литер В), «Особняк - 2» (литер Б), «Особняк -3» (литер Г), расположенных по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Желябова, д. 14



2. Координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Померанцева» (ансамбль), начало XX века, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Обособняк -1» (литер В), «Обособняк - 2» (литер Б), «Обособняк -3» (литер Г), расположенных по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Желябова, д. 14

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

№ характерно й поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определен ия координ ат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
1	350927,77	1378417,59	картоме трически й	0,75 метра
6	350927,31	1378614,62		
7	350925,39	1378686,65		
8	350889,93	1378672,81		
9	350912,38	1378665,95		
10	350913,00	1378567,17		
11	350913,64	1378376,04		
12	350913,07	1378370,52		
13	350911,70	1378367,69		
14	350909,79	1378364,61		
15	350907,14	1378362,12		
16	350903,39	1378360,18		
17	350878,76	1378346,29		
18	350884,54	1378334,61		
19	350905,01	1378344,01		
20	350925,81	1378349,39		
21	350989,73	1378363,63		
22	350986,02	1378382,69		
23	350928,03	1378370,86		

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	6	в восточном направлении 197 метров

6	7	в восточном направлении 72 метра
7	8	в юго-западном направлении 38 метров
8	9	в северо-западном направлении 23,4 метра
9	10	в западном направлении 98,7 метров
10	11	в западном направлении 191 метр
11	12	в юго-западном направлении 5,5 метров
12	13	в юго-западном направлении 3 метра
13	14	в юго-западном направлении 3,6 метров
14	15	в юго-западном направлении 3,6 метров
15	16	в юго-западном направлении 4,2 метра
16	17	в юго-западном направлении 28 метров
17	18	в северо-западном направлении 13 метров
18	19	в северо-восточном направлении 22,5 метров
19	20	в северо-восточном направлении 21,4 метра
20	21	в северо-восточном направлении 65,4 метра
21	22	в юго-восточном направлении 19,5 метров
22	23	в юго-западном направлении 59,2 метров
23	1	в восточном направлении 46,7 метров

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

№ характерно й поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	x(север)	y(восток)		
1	350927,77	1378417,59	картометриче ский	0,75 метра
2	350958,39	1378417,68		
3	350957,39	1378559,72		
4	350951,29	1378592,81		
5	350951,24	1378614,49		
6	350927,31	1378614,62		
7	350925,39	1378686,65		
26	350950,47	1378698,76		
25	350959,87	1378646,09		
24	351011,21	1378387,86		
22	350986,02	1378382,69		
23	350928,03	1378370,86		

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

<i>Прохождение границы</i>		<i>Описание прохождения границы</i>
<i>от точки</i>	<i>до точки</i>	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>в северном направлении 30,6 метров</i>
<i>2</i>	<i>3</i>	<i>в восточном направлении 142 метров</i>
<i>3</i>	<i>4</i>	<i>в юго-восточном направлении 33,6 метров</i>
<i>4</i>	<i>5</i>	<i>в восточном направлении 21,6 метров</i>
<i>5</i>	<i>6</i>	<i>в южном направлении 24 метра</i>
<i>6</i>	<i>7</i>	<i>в восточном направлении 72 метра</i>
<i>7</i>	<i>26</i>	<i>в северо-восточном направлении 27,4 метра</i>
<i>26</i>	<i>25</i>	<i>в северо-западном направлении 53,4 метра</i>
<i>25</i>	<i>24</i>	<i>в северо-западном направлении 263 метра</i>
<i>24</i>	<i>22</i>	<i>в юго-западном направлении 25,6 метров</i>
<i>22</i>	<i>23</i>	<i>в юго-западном направлении 59,2 метров</i>
<i>23</i>	<i>1</i>	<i>в восточном направлении 46,7 метров</i>

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

<i>№ характерной поворотной точки</i>	<i>МСК-26 от СК 95</i>		<i>Метод определения координат</i>	<i>Средняя квадратичная погрешность положения</i>
	<i>x(север)</i>	<i>y(восток)</i>		
<i>8</i>	<i>350889,93</i>	<i>1378672,81</i>	<i>картометрический</i>	<i>0,75 метра</i>
<i>9</i>	<i>350912,38</i>	<i>1378665,95</i>		
<i>10</i>	<i>350913,00</i>	<i>1378567,17</i>		
<i>11</i>	<i>350913,64</i>	<i>1378376,04</i>		
<i>12</i>	<i>350913,07</i>	<i>1378370,52</i>		
<i>13</i>	<i>350911,70</i>	<i>1378367,69</i>		
<i>14</i>	<i>350909,79</i>	<i>1378364,61</i>		
<i>15</i>	<i>350907,14</i>	<i>1378362,12</i>		
<i>16</i>	<i>350903,39</i>	<i>1378360,18</i>		
<i>37</i>	<i>350893,63</i>	<i>1378380,47</i>		

№ характерно й поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратична я погрешность положения
	x(север)	y(восток)		
36	350889,04	1378398,86	картометриче ский	0,75 метра
35	350887,34	1378430,97		
34	350887,85	1378468,47		
33	350889,22	1378491,57		
32	350892,59	1378550,07		
31	350893,04	1378566,36		
30	350893,43	1378589,58		
29	350893,55	1378617,67		
28	350881,11	1378664,08		
27	350885,76	1378674,04		

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
8	9	в северо-западном направлении 23,4 метра
9	10	в западном направлении 98,7 метров
10	11	в западном направлении 191 метр
11	12	в юго-западном направлении 5,5 метров
12	13	в юго-западном направлении 3 метра
13	14	в юго-западном направлении 3,6 метров
14	15	в юго-западном направлении 3,6 метров
15	16	в юго-западном направлении 4,2 метра
16	37	в юго-восточном направлении 22 метра
37	36	в юго-восточном направлении 19 метров
36	35	в юго-восточном направлении 32 метра
35	34	в юго-восточном направлении 37,5 метров
34	33	в северо-восточном направлении 23 метров
33	32	в северо-восточном направлении 58,5 метров
32	31	в северо-восточном направлении 16,2 метров

<i>31</i>	<i>30</i>	<i>в северо-восточном направлении 23 метра</i>
<i>30</i>	<i>29</i>	<i>в северо-восточном направлении 28 метров</i>
<i>29</i>	<i>28</i>	<i>в юго-восточном направлении 48 метров</i>
<i>28</i>	<i>27</i>	<i>в северо-восточном направлении 11 метров</i>
<i>27</i>	<i>8</i>	<i>в северо-западном направлении 4,3 метров</i>

Приложение 2
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«22» сентября 2021 г. № 950

**ТРЕБОВАНИЯ К ОСОБЫМ РЕЖИМАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ**

в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Померанцева» (ансамбль), начало XX века, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Особняк -1» (литер В), «Особняк - 2» (литер Б), «Особняк -3» (литер Г), расположенных по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Желябова, д. 14

***Требования к градостроительным регламентам в границах зоны
регулируемой застройки и хозяйственной деятельности объекта
культурного наследия (индексы зоны – ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3)***

В границах ЗРЗ-1 разрешается:

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 25.06.2002 № 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);

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

организация пешеходных и велосипедных дорожек;

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

посадка кустарников, не препятствующих визуальному восприятию Объекта;

разбивка газонов, цветников;

снос (демонтаж) объектов некапитального строительства;

восстановление вдоль улиц аллеиных посадок деревьев с компактной кроной, не препятствующих визуальному восприятию Объекта;

ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

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

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

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

В границах ЗРЗ-1 запрещается:

размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

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

строительство подземных сооружений транспортной и инженерной инфраструктуры, 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;

возведение наземных транспортных многоуровневых развязок, мостов, эстакад, подвесных дорог, монорельсов, наземных линий 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 Объект;

установка столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности Объекта;

строительство (прокладка) инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;

размещение всех типов наружной рекламы;

установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию Объекта;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия.

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

В границах ЗРЗ-2 разрешается:

строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

ограничение по высоте строительства новых зданий не более 12 метров до конька кровли, от существующих отметок уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок;

фасады новой застройки должны создавать нейтральный фон для благоприятного восприятия объекта культурного наследия;

с соблюдением архитектурного решения в отделке фасадов и кровли строящихся новых зданий в стилистики рассматриваемого Объекта;

в подземной части строительство 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 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей, имеющих высотные параметры более 11 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров;

ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

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

строительство инженерных сооружений, необходимых для функционирования Объекта;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию Объекта;

разбивка газонов, цветников;

обеспечение визуального восприятия памятника в его историко-градостроительной среде;

установка по границам земельных участков и границам территории не сплошных, прозрачных ограждений, не препятствующих визуальному восприятию Объекта.

В границах ЗРЗ-2 запрещается:

наземный и надземный способ прокладки инженерных коммуникаций;
установка столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности Объекта;

размещение мачтовых конструкций;

использование при облицовке зданий и сооружений искусственного облицовочного материала - сайдинг;

установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию Объекта;

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

благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно Объекта;

строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли, относительно Объекта;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия.

Режим использования земель и земельных участков, и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3.

В границах ЗРЗ-3 разрешается:

строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

ограничение по высоте строительства новых зданий не более 16 метров до конька кровли;

с соблюдением архитектурного решения в отделке фасадов и кровли строящихся новых зданий в стилистики рассматриваемого Объекта;

в подземной части строительство 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 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

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

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию Объекта;

разбивка газонов, цветников;

обеспечение визуального восприятия памятника в его историко-градостроительной среде;

установка по границам земельных участков и границам территории не сплошных, прозрачных ограждений, не препятствующих визуальному восприятию Объекта.

В границах ЗРЗ-3 запрещается:

наземный и надземный способ прокладки инженерных коммуникаций;

установка столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности Объекта;

размещение мачтовых конструкций;

использование при облицовке зданий и сооружений искусственного облицовочного материала - сайдинг;

установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию Объекта;

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

благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно Объекта;

строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли, относительно Объекта

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия.