



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

П Р И К А З

«14» октября 2021 г.

№ 1059

г. Ставрополь

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», середина XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Советская, д. 6, 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 «Жилой дом», середина XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Советская, д. 6, разработанного обществом с ограниченной ответственностью Архитектурно-реставрационная студия «Юг», получившего положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 28 августа 2021 года,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», середина XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Советская, д. 6 (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:

2.1. 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 Ставрополя.

2.2. Внесение сведений в Федеральную государственную информационную систему территориального планирования.

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 Ставрополя внести необходимые изменения в правила землепользования и застройки.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

6. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Заместитель начальника управления

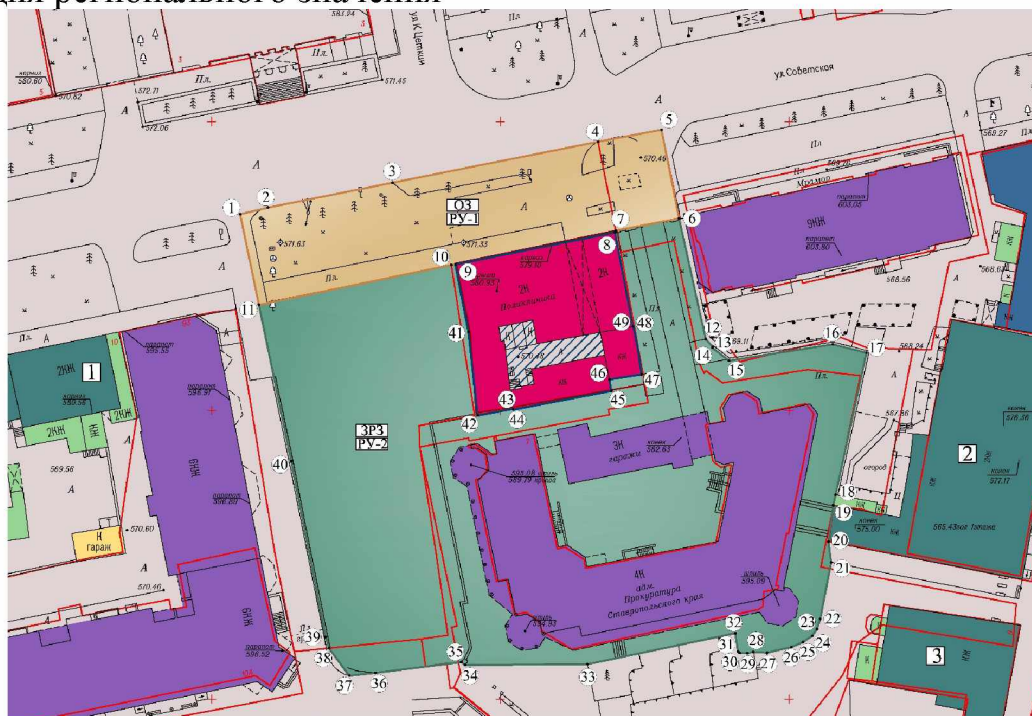


Д.Г. Кусмачев

Приложение 1
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«14» октября 2021 г. № 1059

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ
объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»,
середина XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край,
г. Ставрополь, ул. Советская, д. 6

1. Схема (графическое описание) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	— Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Советская, 6
	— Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», вторая половина XIX в., Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Советская, 10
	— Объект культурного наследия регионального значения «Дворянское собрание», 1860 г., Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Октябрьской Революции, 7/2, ул. Советская
	— Объект культурного наследия регионального значения «Особняк», 1870 г., Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Октябрьской Революции, 9
	— Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
	— Рядовая историческая застройка
	— Ветхая, малоценная застройка
	— Хозяйственные постройки и пристройки
	— Кадастровая граница земельного участка объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в.
	— Кадастровые границы земельных участков зданий и сооружений
	— Границы территории объекта культурного наследия. (утверждены Приказом управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия от 21 июля 2021 г. №681). Площадь - 0,08 га
	— Охранная зона объекта культурного наследия (ПУ-1). Режим "Сохранение объекта культурного наследия в контексте ценной историко-культурной среды". Площадь - 0,12 га
	— Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ПУ-2). Режим "Ограниченное преобразование территории квартала". Площадь - 0,54 га.
	— Номер регламентного участка
	— Номер координатной точки

2. Координаты характерных точек и текстовое описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», середина XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Советская, д. 6

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

Название точки	Система координат МСК-26 от СК-95		Расстояние, (м)
	X, (м)	Y, (м)	
1	477383.93	1317554.93	4,93
2	477385.06	1317559.72	22,00
3	477389.39	1317581.30	36,31
4	477396.49	1317616.91	11,17
5	477398.57	1317627.88	15,66
6	477383.21	1317630.92	11,15
7	477381.11	1317619.97	0,34
8	477380.80	1317619.84	28,2
9	477375.23	1317592.20	0,7
10	477375.16	1317591.50	34,04
11	477368.25	1317558.17	16,01
1	477383.93	1317554.93	

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

Территория охранной зоны объекта культурного наследия закреплена 11-ю координатными точками и имеет площадь 0,12 га.

Граница охранной зоны проходит:

1-2- из точки «1», на северо-восток 4,93 м, до внешней грани бордюра проезжей части ул. Советской, до точки «2»;

2-3- на северо-восток 22,00 м, вдоль внешней грани бордюра проезжей части ул. Советской, до точки «3»;

3-4- на северо-восток 36,31 м, до северо-западного угла кадастрового земельного участка № 26:12:022310:794, до точки «4»;

4-5- на северо-восток 11,17 м, вдоль границы кадастрового земельного участка № 26:12:022310:794, до точки «5»;

5-6- на юго-восток 15,66 м, до границы кадастрового земельного участка № 26:12:022310:794, до точки «6»;

6-7- на юго-запад 11,15 м, вдоль границы кадастрового земельного участка № 26:12:022310:794, до точки «7»;

7-8- на юго-запад 0,34 м, до северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «8»;

8-9- на юго-запад 28,2 м, вдоль северного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «9»;

9-10- на юго-запад 0,7 м, до северо-восточного угла кадастрового земельного участка № 26:12:022310:551, до точки «10»;

10-11- на юго-запад 34,04 м, вдоль границы кадастрового земельного участка № 26:12:022310:551, до точки «11»;

11-1- на северо-запад 16,01 м, вдоль условной границы, замыкаясь в точке «1».

Координаты характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

(индекс зоны – ЗРЗ)

Название точки	Система координат МСК-26 от СК-95		Расстояние, (м)
	X, (м)	Y, (м)	
11	477368.25	1317558.17	34,04
10	477375.16	1317591.50	0,7
9	477375.23	1317592.20	11,87
41	477363.58	1317594.45	14,59
42	477349.08	1317596.03	6,2
43	477350.20	1317602.13	0,14
44	477350.07	1317602.17	17,34

45	477353.33	1317619.20	2,0
46	477355.30	1317618.86	5,64
47	477356.19	1317624.43	8,42
48	477364.50	1317623.05	0,1
49	477364.48	1317622.94	16,61
8	477380.80	1317619.84	0,34
7	477381.11	1317619.97	11,15
6	477383.21	1317630.92	21,39
12	477362.32	1317635.53	1,83
13	477360.98	1317636.78	0,21
14	477360.82	1317636.65	3,68
15	477358.57	1317639.57	18,23
16	477361.40	1317657.58	6,0
17	477359.93	1317663.39	25,16
18	477335.35	1317658.03	1,87
19	477333.53	1317657.64	6,37
20	477327.22	1317656.80	3,6
21	477323.64	1317657.28	9,98
22	477313.85	1317655.38	1,83
23	477312.11	1317654.80	1,44
24	477310.92	1317654.00	1,97
25	477309.82	1317652.36	2,18
26	477308.95	1317650.36	4,32
27	477308.01	1317646.15	2,39
28	477308.12	1317643.76	1,05
29	477307.91	1317642.73	1,32
30	477307.95	1317641.41	0,38
31	477308.20	1317641.12	3,21
32	477311.37	1317640.65	26,14
33	477306.00	1317615.07	21,19
34	477305.88	1317593.88	0,82
35	477306.37	1317593.22	14,99
36	477304.51	1317578.34	4,55
37	477304.02	1317573.82	5,94
38	477308.78	1317570.28	2,04
39	477310.75	1317569.72	30,99
40	477341.16	1317563.76	27,66
11	477368.25	1317558.17	

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

Территория регламентного участка РУ-2 закреплена 44-я координатными точками и имеет площадь 0,54 га.

Граница регламентного участка РУ-2 проходит:

11-10- из точки «11», на северо-восток 34,04 м, вдоль границы кадастрового земельного участка № 26:12:022310:551, до точки «10»;

10-9- на северо-восток 0,7 м, до северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «9»;

9-41- на юго-восток 11,87 м, вдоль западного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «41»;

41-42- на юго-восток 14,59 м, вдоль западного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «42»;

42-43- на северо-восток 6,2 м, вдоль южного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «43»;

43-44- на юго-восток 0,14 м, вдоль южного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «44»;

44-45- на северо-восток 17,34 м, вдоль южного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «45»;

45-46- на северо-запад 2,0 м, вдоль южного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «46»;

46-47- на северо-восток 5,64 м, вдоль южного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «47»;

47-48- на северо-запад 8,42 м, вдоль восточного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «48»;

48-49- на юго-запад 0,1 м, вдоль восточного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «49»;

49-8- на северо-запад 16,61 м, вдоль восточного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», сер. XIX в., до точки «8»;

8-7- на северо-восток 0,34 м, до юго-западного угла кадастрового земельного участка № 26:12:022310:794, до точки «7»;

- 7-6-** на северо-восток 11,15 м, вдоль границы кадастрового земельного участка № 26:12:022310:794, до точки «6»;
- 6-12-** на юго-восток 21,39 м, вдоль ограждения, до точки «12»;
- 12-13-** на юго-восток 1,83 м, вдоль ограждения, до точки «13»;
- 13-14-** на юго-запад 0,21 м, вдоль кирпичного ограждения, до точки «14»;
- 14-15-** на юго-восток 3,68 м, вдоль кирпичного ограждения, до точки «15»;
- 15-16-** на северо-восток 18,23 м, вдоль кирпичного ограждения, до точки «16»;
- 16-17-** на юго-восток 6,0 м, вдоль кирпичного ограждения, до точки «17»;
- 17-18-** на юго-запад 25,16 м, вдоль кирпичного ограждения, до точки «18»;
- 18-19-** на юго-запад 1,87 м, вдоль западного фасада здания №7/2 пр. Октябрьской Революции, до точки «19»;
- 19-20-** на юго-запад 6,37 м, вдоль западного фасада здания №7/2 пр. Октябрьской Революции, до точки «20»;
- 20-21-** на юго-восток 3,6 м, до точки «21»;
- 21-22-** на юго-запад 9,98 м, вдоль подпорной стены, до точки «22»;
- 22-23-** на юго-запад 1,83 м, вдоль подпорной стены, до точки «23»;
- 23-24-** на юго-запад 1,44 м, вдоль подпорной стены, до точки «24»;
- 24-25-** на юго-запад 1,97 м, вдоль подпорной стены, до точки «25»;
- 25-26-** на юго-запад 2,18 м, вдоль подпорной стены, до точки «26»;
- 26-27-** на юго-запад 4,32 м, вдоль подпорной стены, до точки «27»;
- 27-28-** на северо-запад 2,39 м, до точки «28»;
- 28-29-** на юго-запад 1,05 м, вдоль подпорной стены, до точки «29»;
- 29-30-** на запад 1,32 м, вдоль подпорной стены, до точки «30»;
- 30-31-** на северо-запад 0,38 м, вдоль подпорной стены, до точки «31»;
- 31-32-** на северо-запад 3,21 м, вдоль подпорной стены, до точки «32»;
- 32-33-** на юго-запад 26,14 м, вдоль подпорной стены, до точки «33»;
- 33-34-** на запад 21,19 м, до кирпичного ограждения, до точки «34»;
- 34-35-** на северо-запад 0,82 м, вдоль кирпичного ограждения, до точки «35»;
- 35-36-** на юго-запад 14,99 м, до точки «36»;
- 36-37-** на юго-запад 4,55 м, до точки «37»;
- 37-38-** на северо-запад 5,94 м, до границы кадастрового земельного участка №26:12:000000:7915, до точки «38»;
- 38-39-** на северо-запад 2,04 м, вдоль границы кадастрового земельного участка №26:12:022310:551, до точки «39»;
- 39-40-** на северо-запад 30,99 м, вдоль границы кадастрового земельного участка №26:12:022310:551, до точки «40»;
- 40-11-** на северо-запад 27,66 м, вдоль границы кадастрового земельного участка № 26:12:022310:551, замыкаясь в точке «11».

Приложение 2
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«14» октября 2021 г. № 1059

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

в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», середина XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Советская, д. 6

В границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

Для охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения определен режим охраны – «Сохранение объекта культурного наследия в контексте ценной историко-культурной среды».

Предусматривает:

- сохранение беспрепятственного визуального восприятия памятника в основных секторах обзора;
- проведение работ по благоустройству территории, в т.ч. специально оборудованных мест для сбора мусора. Материалы, внешний вид и цветовое решение малых архитектурных форм (скамьи, урны, фонари, информационные знаки, указатели и пр.) должны соответствовать исторической среде объекта культурного наследия;
- сохранение и восстановление условий восприятия объекта культурного наследия путем регулирования облика зданий и сооружений.

Разрешает:

- научные изыскания и реставрационные работы в соответствии с законодательством РФ;
- санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;
- оборудование территории малыми архитектурными формами: скамейками, элементами освещения, включая информационные знаки и указатели;
- размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м; вывеска высотой не более 0,4 м), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление. Информационные конструкции не должны диссонировать с исторической средой;

- прокладку и реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные работы с последующей рекультивацией нарушенного поверхностного слоя;

- проведение работ по инженерной защите территории при наличии инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия на гидрогеологические и экологические условия сохранности объекта культурного наследия.

- работы по защите объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов от динамических воздействий;

- ремонт существующих дорог и тротуаров.

Запрещает:

- строительство любых зданий, строений, сооружений за исключением работ по восстановлению (регенерации) ценной историко-культурной градостроительной среды;

- искажение и изменение рельефа местности кроме изменений, связанных с благоустройством территории;

- изменение уровня грунтовых вод, нарушение гидрологического режима при прокладке коммуникаций, при благоустройстве территории, другой хозяйственной деятельности;

- любую хозяйственную деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, нарушением почвенного покрова;

- прокладку наземных и воздушных инженерных коммуникаций, в том числе высоковольтных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;

- возведение глухих оград;

- разведение костров;

- размещение всех видов наружной рекламы на главных фасадах зданий и на общих градостроительных пространствах, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п.;

- размещение на одном фасаде нескольких типов вывесок.

Требования к градостроительным регламентам в части видов разрешённого использования

На территории охранной зоны допускается включение в состав разрешенных следующие виды использования земельных участков:

- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Режимы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в зависимости от пространственно-композиционных и планировочных особенностей участков, их местоположения.

Высота построек измеряется от поверхности земли до верхней отметки (конек) здания.

Градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности учитывает основные параметры сложившейся застройки, масштабное соответствие новой застройки историческому окружению.

Для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения определен режим «Ограниченное преобразование территории квартала».

Предусматривает:

- ограниченное размещение рекламных конструкций на фасадах зданий, рекламные вывески не должны противоречить общему стилистическому и цветовому решению;
- сохранение и восстановление условий восприятия объекта культурного наследия путем регулирования облика зданий и сооружений и регулирования озеленения.

Разрешает:

- новое строительство и реконструкцию, при соблюдении следующих ограничений:
 - 1) высота построек - 3-4 этажа;
 - 2) не использовать в отделке фасадов современные материалы (алюкобонд, сайдинг, керамогранит и т.п.);
 - 3) обязательное использование нейтральной цветовой гаммы, при отделке фасадов.
- снос аварийных и диссонирующих объектов и элементов, замена поздних дисгармоничных заборов и оград на ограды, выполненные в соответствии с типологическими характеристиками исторических оград;
- размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м; вывеска высотой не более 0,4 м), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление. Информационные конструкции не должны диссонировать с исторической средой;

- проведение работ по благоустройству и озеленению территории.

Запрещает:

- использование ярких (насыщенных) цветов в фасадных и кровельных материалах для зданий;
- размещение всех видов наружной рекламы на главных фасадах зданий и на общих градостроительных пространствах, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п.;
- размещение на одном фасаде нескольких типов вывесок;
- любую хозяйственную деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, нарушением почвенного покрова;
- прокладку наземных и воздушных инженерных коммуникаций, в том числе высоковольтных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;
- свалку мусора;
- размещение производственных, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса.

Требования к градостроительным регламентам в части видов разрешённого использования

На территории зоны регулирования застройки допускается включение в состав разрешенных следующие виды использования земельных участков:

- общественное использование объектов капитального строительства (3.0);
- благоустройство территории (12.0.2).
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).