



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

П Р И К А З

«15» июля 2022 г.

№ 721

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», конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Дзержинского, д. 48

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», конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Дзержинского, д. 48, разработанного обществом с ограниченной ответственностью «ГК-Достояние», лицензия № МКРФ 22178 от 05 апреля 2022 года, получившего положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 22 апреля 2022 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», конец XIX века,

расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Дзержинского, д. 48 (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:

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;

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 г. Пятигорска Ставропольского края 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

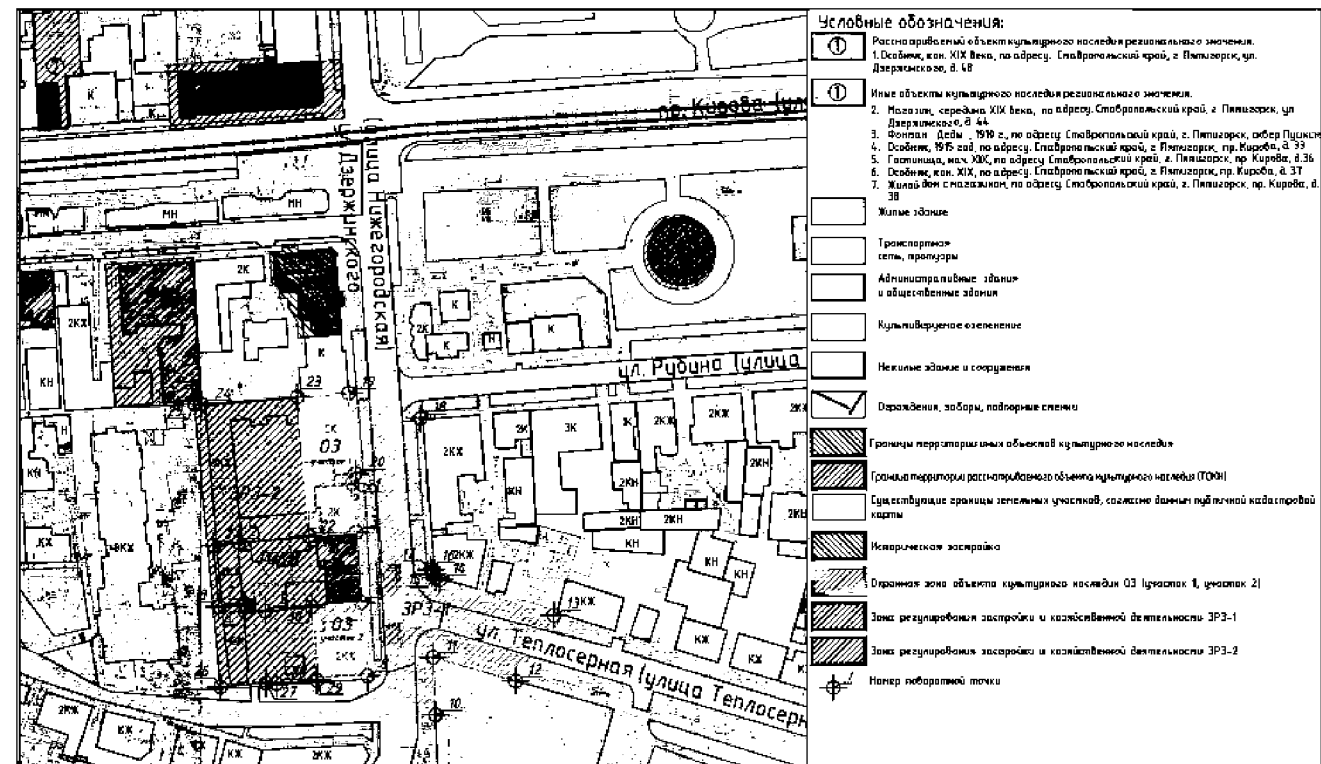


Д.Г. Кусмачёв

Приложение 1
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«15» июля 2022 г. № 721

СХЕМЫ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Особняк»,
конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский край,
г. Пятигорск, ул. Держинского, д. 48



Приложение 2
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«15» июля 2022 г. № 721

КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк», конец XIX века, расположенного по адресу: Ставропольский
край, г. Пятигорск, ул. Дзержинского, д. 48

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия
объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ, участок 1, участок 2)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
Участок 1		
19	20	в юго-восточном направлении 24,4 метра
20	21	в юго-западном направлении 3 метра
21	3	в юго-восточном направлении 15 метров
22	23	в юго-западном направлении 14 метров
23	19	в северо-западном направлении 42,3 метра
Участок 2		
4	9	в юго-восточном направлении 22,3 метра
9	29	в юго-западном направлении 15,3 метра
29	30	в северо-западном направлении 22,3 метра
30	4	в северо-восточном направлении 15 метров

Координаты характерных точек границ охранной зоны объекта культурного
наследия (индекс зоны – ОЗ, участок 1, участок 2)

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
Участок 1				
19	365854,1 1	1406340,2 8	картометрический	0,5 метров
20	365829,7 2	1406342,1 7		
21	365826,8 4	1406341,2 7		
22	365810,8 0	1406328,3 6		

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
23	365852,9 5	1406324,7 0		
Участок 2				
4	365790,9 2	1406343,9 8	картометрический	0,5 метров
9	365768,6 9	1406345,8 7		
29	365767,2 9	1406330,6 5		
30	365789,5 1	1406329,1 0		

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
3	4	в юго-восточном направлении 21 метр
4	9	в юго-восточном направлении 22 метра
9	10	в юго-восточном направлении 24 метра
10	11	в северном направлении 17,5 метров
11	12	в юго-восточном направлении 26 метров
12	13	в северо-восточном направлении 23 метра
13	14	в северо-западном направлении 36 метров
14	15	в северо-западном направлении 1,4 метра
15	16	в северо-западном направлении 1,6 метра
16	17	в северо-западном направлении 1,2 метра
17	18	в северо-западном направлении 46 метров
18	19	в северо-западном направлении 23 метра
19	20	в юго-восточном направлении 24,4 метра
20	21	в юго-западном направлении 3 метра
21	3	в юго-восточном направлении 15 метров

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

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
3	365812.0 6	1406342.4 8	картометрический	0,5 метров
4	365790.9 2	1406343.9 8		
9	365768.6 9	1406345.8 7		
10	365756.8 4	1406366.4 5		
11	365774.2 4	1406365.7 6		
12	365767.1 1	1406390.6 9		
13	365787.0 0	1406402.1 4		
14	365797.6 8	1406367.7 4		
15	365798.2 8	1406366.4 8		
16	365799.5 3	1406365.4 5		
17	365800.6 4	1406365.1 1		
18	365846.4 4	1406361.8 1		
19	365854.1 1	1406340.2 8		
20	365829.7 2	1406342.1 7		
21	365826.8 4	1406341.2 7		

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	в северо-восточном направлении 8 метров
2	22	в северо-восточном направлении 21,5 метр
22	23	в юго-западном направлении 29 метров
23	24	в юго-западном направлении 45 метров
24	25	в юго-западном направлении 2 метров
25	26	в юго-восточном направлении 86 метров
26	27	в северо-восточном направлении 14 метров
27	28	в юго-восточном направлении 3,2 метров
28	29	в северо-восточном направлении 12,2 метра
29	30	в северо-западном направлении 22,2 метра
30	5	в юго-западном направлении 14 метров
5	6	в юго-западном направлении 6 метров
6	7	в северо-западном направлении 2,2 метров
7	8	в юго-западном направлении 8 метров
8	1	в северо-западном направлении 18,5 метров

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

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
1	365808,0 1	1406299,3 9	картометрический	0,5 метров
2	365808,9 0	1406307,0 0		
22	365810,8 0	1406328,3 6		
23	365852,9 5	1406324,7 0		
24	365850,8 1	1406295,6 6		

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
25	365850,7 3	1406293,6 6		
26	365765,3 0	1406301,5 4		
27	365766,4 5	1406315,3 5		
28	365766,3 3	1406318,5 3		
29	365767,2 9	1406330,6 5		
30	365789,5 1	1406329,1 0		
5	365788,1 8	1406315,0 3		
6	365787,9 6	1406309,1 6		
7	365790,1 5	1406308,9 9		
8	365789,5 3	1406301,0 7		

Приложение 3
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«15» июля 2022 г. № 721

ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ
в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Особняк», конец XIX века, расположенного по адресу:
Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Дзержинского, д. 48

В границах ОЗ разрешается:

- 1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 2) проведение работ по благоустройству территории, не ухудшающих условия восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде:
 - организация пешеходных и велосипедных дорожек;
 - использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалов;
 - размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов, столбов освещения и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
 - посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, устройство клумб (цветников), санитарные рубки;
 - установка информационных указателей, памятных знаков, с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;
 - установка ограждений с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метра;
 - проведение праздничных тематических мероприятий с возможностью установки временных конструкций на их период;
- 3) размещение некапитальных строений, сооружений необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства;
- 4) строительство (прокладка) подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;
- 5) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов подземной, наземной и надземной транспортной и инженерной инфраструктуры;
- 6) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;
- 7) размещение временных инженерных сетей и сооружений на период

строительных и ремонтных работ;

8) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения их параметров, в том числе габаритов и пропорций.

В границах ОЗ запрещается:

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожара- и взрывоопасности;

2) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

3) строительство (прокладка) инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом кроме временных сетей на период строительных и ремонтных работ;

4) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

5) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов культурного наследия (объектов археологического наследия);

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

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

8) установка всех видов рекламных конструкций

В границах ЗРЗ-1 разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- сооружения только для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры;

- строительство только подземных объектов;

2) проведение работ по благоустройству территории, не ухудшающих условия восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде:

- организация пешеходных и велосипедных дорожек;

- использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалов;

- размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов, столбов освещения и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

- посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, устройство клумб (цветников), санитарные рубки;

- установка информационных указателей, памятных знаков, с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;

- установка ограждений с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метра;

- размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,0 кв.м;

- проведение праздничных тематических мероприятий с возможностью установки временных конструкций на их период;

- установка остановочных павильонов общественного транспорта с применением легких светопрозрачных конструкций;

3) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

4) размещение некапитальных строений, сооружений необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства;

5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

6) строительство (прокладка) подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры;

7) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов подземной, наземной и надземной транспортной и инженерной инфраструктур;

8) размещение временных инженерных сетей и сооружений на период строительных и ремонтных работ.

В границах ЗРЗ-1 запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для ЗРЗ-1;

2) реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для ЗРЗ-1;

3) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожара- и взрывоопасности;

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории

объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) строительство (прокладка) инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом кроме временных сетей на период строительных и ремонтных работ;

6) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля более 2,0 кв.м, за исключением временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

7) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

8) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов культурного наследия (объектов археологического наследия);

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

10) размещение базовых станций сотовой связи.

В границах ЗРЗ-2 разрешается:

1) капитальный ремонт, реконструкции существующих объектов капитального строительства от нижней отметки уровня земли до конька кровли высотой не более 12 м, за уровень земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания;

2) возведение новых объектов капитального строительства в стилистики исторической застройки от нижней отметки уровня земли до конька кровли высотой не более 12 м, за уровень земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания;

3) в отделке кровли и фасадов использование элементов стилистики зданий периода конца XIX -начала XX вв.;

4) материал отделки фасадов- дерево, кирпич, штукатурка, машукский камень;

5) цветовая палитра фасадов- светло-желтый, светло-охристый, пыльно-зеленый, краснокирпичный, пастельный, серый и белый;

6) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

7) проведение работ по благоустройству территории, не ухудшающих условия восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде:

- организация пешеходных и велосипедных дорожек;

- размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов, столбов освещения и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

- посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, устройство клумб (цветников), санитарные рубки;

- установка ограждений с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метра;

- размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,0 кв.м;

8) размещение некапитальных строений, сооружений необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства;

9) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

10) строительство (прокладка) подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры;

11) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов подземной, наземной и надземной транспортной и инженерной инфраструктур;

12) размещение временных инженерных сетей и сооружений на период строительных и ремонтных работ.

В границах ЗРЗ-2 запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для ЗРЗ-2;

2) реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для ЗРЗ-2;

3) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожара- и взрывоопасности;

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) устройство высотных акцентов в завершениях объекта капитального строительства (шпили, башни);

6) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля более 2,0 кв.м, за исключением временных элементов информационно-

декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

7) повышение высотных отметок земли выше уровня дневной поверхности дорог;

8) использование в отделке фасадов облицовочных материалов с зеркальной и глянцевой поверхностью, обладающей светоотражающими и бликующими свойствами, сайдинга, навесных вентилируемых фасадов, ярких цветовых решений;

9) строительство (прокладка) инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом кроме временных сетей на период строительных и ремонтных работ;

10) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

11) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов культурного наследия (объектов археологического наследия);

12) размещение рекламных конструкций на уличных фасадах и крышах зданий, на ограждениях;

13) размещение базовых станций сотовой связи.
