



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

П Р И К А З

«14» сентября 2022 г.

№ 1035

г. Ставрополь

Об утверждении границ зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», 1874 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Вокзальная, д. 18 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шаляпина, д. 6 (литеры «А», «Б», «Д», «Е»))

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», 1874 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Вокзальная, д. 18 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шаляпина, д. 6 (литеры «А», «Б», «Д», «Е»)), разработанного обществом с ограниченной ответственностью «ГК-Достояние», лицензия № МКРФ 22178 от 05 апреля 2022 года, получившего положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 07 июля 2022 года,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить:

схемы границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», 1874 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Вокзальная, д. 18 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шаляпина, д. 6 (литеры «А», «Б», «Д», «Е»)), согласно приложению 1 к настоящему Приказу;

координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», 1874 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Вокзальная, д. 18 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шаляпина, д. 6 (литеры «А», «Б», «Д», «Е»)), согласно приложению 2 к настоящему Приказу;

требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», 1874 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Вокзальная, д. 18 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шаляпина, д. 6 (литеры «А», «Б», «Д», «Е»)), 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. Кисловодска Ставропольского края внести необходимые изменения в правила землепользования и застройки.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления Д.Г. Кусмачёва.

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

Начальник управления

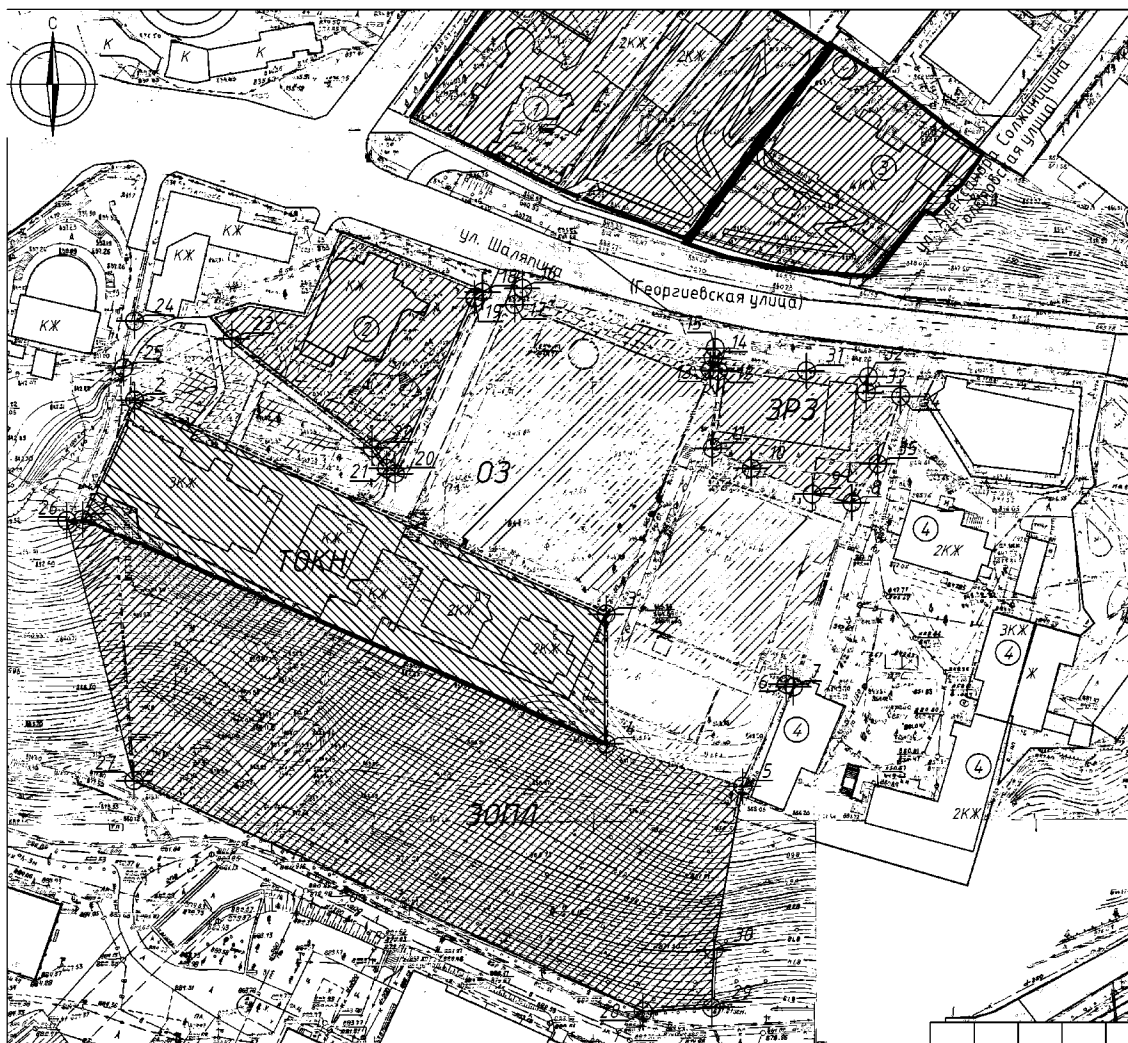


А.В.Конева










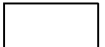
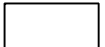
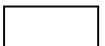
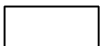

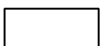

Приложение 1
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«14» сентября 2022 г. № 1035


СХЕМЫ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ


объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», 1874 год,
расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск,
ул. Вокзальная, д. 18 (фактический адрес: Ставропольский край,
г. Кисловодск, ул. Шаляпина, д. 6 (литеры «А», «Б», «Д», «Е»))




Условные обозначения:

	Рассматриваемый объект культурного наследия, регионального значения, находящиеся на государственной охране: «Особняк», 1879г, расположенный по адресу Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шаляпина, д.6 литер А, Б, Д, Е		
	Иные объекты культурного наследия, федерального значения, находящиеся на государственной охране: 1. «Дача Шаляпина Федора Ивановича, на которой он отдыхал с 1897 по 1917 гг. В оформлении интерьера принимали участие художники Коровин Константин Алексеевич и Рерих Николай Константинович», 1902 г, по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шаляпина, 1, лит. М, Л.		
	Иные объекты культурного наследия, регионального значения, находящиеся на государственной охране: 2. «Дача Витуся», начало XX в, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шаляпина, д. 4 3. «Отель "Скала" Сильникова», 1902 г, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шаляпина, 25/Бородинский, 1 (литер А)		
	Выявленные объекты культурного наследия, находящиеся на государственной охране: 4. Дачи А. Л. Шавгулидзе, по адресу: г. Кисловодск, ул. Шаляпина д. 12 (А,Б,Г,Д)		
	Граница территории рассматриваемого объекта культурного наследия (ТОКН)		
	Граница территории иных объектов культурного наследия		
	Существующие границы земельных участков, согласно данным публичной кадастровой карте		
(Ребровская улица)	Историческое название улиц		
	Жилые здания		Транспортная сеть
	Административные здания		Тротуары
	Нежилые здания и сооружения		Культивируемое озеленение
	Ограждения, заборы, подпорные стенки		Природное озеленение
	Монументы		

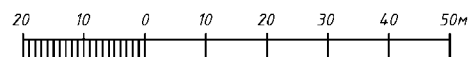
 Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ

 Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ



Номер поворотной точки



М 1:1000

в 1 сантиметре 10 метров

Приложение 2
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«14» сентября 2022 г. № 1035

КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК

границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», 1874 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Вокзальная, д. 18 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шалапина, д. 6 (литеры «А», «Б», «Д», «Е»))

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	в северо-восточном направлении 29,5 метров
2	3	в юго-восточном направлении 118 метров
3	4	в южном направлении 29,3 метра
4	5	в юго-восточном направлении 32,5 метра
5	6	в северо-восточном направлении 25 метров
6	7	в юго-восточном направлении 2 метра
7	8	в северо-восточном направлении 44 метра
8	9	в северо-западном направлении 9,2 метра
9	10	в северо-западном направлении 15 метров
10	11	в северо-западном направлении 10 метров
11	12	в северо-восточном направлении 18 метров
12	13	в северо-западном направлении 2 метра
13	14	в северо-восточном направлении 3 метра
14	15	в северо-восточном направлении 2,3 метра
15	16	в северо-западном направлении 46 метров
16	17	в юго-западном направлении 4 метра
17	18	в северо-западном направлении 8 метров
18	19	в юго-западном направлении 2,3 метра
19	20	в юго-западном направлении 44 метра
20	21	в северо-западном направлении 2,3 метра
21	22	в северо-западном направлении 6 метров
22	23	в северо-западном направлении 40,3 метра
23	24	в северо-западном направлении 22,5 метра
24	25	в юго-западном направлении 11 метров
25	26	в юго-западном направлении 37 метров
26	1	в северо-восточном направлении 4 метра

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

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
1	350387,41	1378174,93	картометрический	0,5 метра
2	350414,57	1378186,69		
3	350365,92	1378293,91		
4	350336,53	1378293,91		
5	350326,85	1378324,97		
6	350349,97	1378334,89		
7	350349,37	1378336,50		
8	350391,23	1378349,77		
9	350393,20	1378340,78		
10	350399,02	1378326,91		
11	350403,55	1378318,07		
12	350421,15	1378319,47		
13	350421,40	1378317,60		
14	350424,19	1378318,23		
15	350426,40	1378318,72		
16	350439,87	1378274,90		
17	350436,21	1378273,10		
18	350439,08	1378265,82		
19	350437,67	1378264,02		
20	350397,80	1378245,94		
21	350399,02	1378244,03		
22	350403,70	1378240,74		
23	350428,41	1378208,85		
24	350432,44	1378186,69		
25	350421,84	1378184,17		
26	350387,18	1378171,28		

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
8	9	в северо-западном направлении 9,2 метра
9	10	в северо-западном направлении 15 метров
10	11	в северо-западном направлении 10 метров

11	12	в северо-восточном направлении 18 метров
12	13	в северо-западном направлении 2 метра
13	14	в северо-восточном направлении 3 метра
14	31	в юго-восточном направлении 21,4 метра
31	32	в юго-восточном направлении 14 метров
32	33	в юго-западном направлении 3,6 метра
33	34	в юго-восточном направлении 8 метров
34	35	в юго-западном направлении 16 метров
35	8	в юго-западном направлении 10,6 метров

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

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
8	350391,23	1378349,77	картометрический	0,5 метра
9	350393,20	1378340,78		
10	350399,02	1378326,91		
11	350403,55	1378318,07		
12	350421,15	1378319,47		
13	350421,40	1378317,60		
14	350424,19	1378318,23		
31	350421,20	1378339,45		
32	350419,90	1378353,53		
33	350416,33	1378353,07		
34	350415,33	1378360,89		
35	350400,05	1378355,66		

Текстовое описание границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗОПЛ)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	26	в юго-западном направлении 3,6 метра
26	27	в юго-восточном направлении 70 метров
27	28	в юго-восточном направлении 127 метров
28	29	в восточном направлении 15 метров
29	30	в северном направлении 13 метров

30	5	в северо-восточном направлении 38 метров
5	4	в северо-западном направлении 32,5 метра
4	1	в северо-западном направлении 129,4 метра

Координаты характерных точек границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия
(индекс зоны – ЗОПЛ)

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
1	350387,41	1378174,93	картометрический	0,5 метров
26	350387,18	1378171,28		
27	350328,14	1378186,55		
28	350275,64	1378302,31		
29	350276,54	1378317,92		
30	350289,64	1378318,38		
5	350326,85	1378324,97		
4	350336,53	1378293,91		

Приложение 3
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
«14» сентября 2022 г. № 1035

ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ
в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», 1874 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Вокзальная, д. 18 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шаляпина, д. 6 (литеры «А», «Б», «Д», «Е»))

I. Охранная зона ОЗ.

В границах территории охраной зоны

1. Разрешаются:

1.1. Хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

1.2. 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, опор освещения, отвечающих характеристикам исторической среды; и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
- посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия, 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 80 процентов поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метра;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;

1.3. Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения их параметров, в том числе габаритов и пропорций;

1.4. Размещение некапитальных строений, сооружений необходимых для осуществления работ по сохранению объекта культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ;

1.5. Строительство (прокладка) подземных объектов инженерной инфраструктуры;

1.6 Ремонт и реконструкция существующих объектов транспортной (дороги, проезды, тротуары, парковки) и инженерной инфраструктур;

1.7. Снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

1.8 Размещение временных инженерных сетей и сооружений на период строительных и ремонтных работ;

1.9. проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

1.10. Земляные и иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, при наличии в проектной документации раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласованного с региональным органом государственной охраны объектов культурного наследия Ставропольского края.

2. Запрещаются:

2.1. Строительство объектов капитального строительства и некапитальных строений, 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);

2.2 Размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

2.3. Строительство (прокладка) инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом кроме временных сетей на период строительных и ремонтных работ;

2.4. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

2.5. Проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов культурного наследия (объектов археологического наследия);

2.6. Строительство, ремонт и реконструкция существующей транспортной инфраструктуры (дороги, проезды, тротуары, парковки) с повышением существующих высотных отметок;

2.7. Установка всех видов рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек в зоне видимости объекта культурного наследия;

2.8. Размещение вышек и базовых станций сотовой связи.

II. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

В границах территории зоны регулирования застройки ЗРЗ

1. Разрешаются:

1.1. Строительство, капитальный ремонт, реконструкции существующих объектов капитального строительства высотой не более 8 м, за уровень земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения всех угловых отметок здания;

1.2. Для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 8 м, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров;

1.3. Отделка кровли и фасадов с использованием элементов в стилистике «эkleктика» с элементами «модерна»; материал отделки фасадов- дерево, штукатурка под покраску, кирпич, машукский камень;

1.4. Цветовая палитра фасадов- серый, темно-коричневый, светло-зеленый, красно-кирпичные, бордовый, светло-розовый и охристый цвета;

15. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

1.6. 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, опор освещения, отвечающих характеристикам исторической среды; и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

- посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия, 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;

- размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с учетом сохранения визуального обзора объекта культурного наследия с площадью одной стороны информационного поля не более 2,0 кв.м;

- установка ограждений с просветом не менее 80 процентов поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метра;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;

1.7. Размещение некапитальных строений, сооружений необходимых для осуществления работ по реконструкции или ремонту объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ;

1.8. Снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

1.9. Строительство (прокладка) подземных объектов инженерной инфраструктуры;

1.10. Ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

1.11. Размещение временных инженерных сетей и сооружений на период строительных и ремонтных работ;

1.12. Земляные и иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, при наличии в проектной документации раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласованного с региональным органом государственной охраны объектов культурного наследия Ставропольского края.

2. Запрещаются:

2.1 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 пожаро- и взрывоопасности;

2.4. Устройство высотных акцентов в завершениях объекта капитального строительства (шпили, башни);

2.5. Использование в отделке фасадов облицовочных материалов с зеркальной и глянцевой поверхностью, обладающей светоотражающими и бликующими свойствами, сайдинга, навесных вентилируемых фасадов, ярких цветовых решений;

2.6. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

2.7. Строительство (прокладка) инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом кроме временных сетей на период строительных и ремонтных работ;

2.8. 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;

2.9. Размещение рекламных конструкций на уличных фасадах и крышах зданий, на ограждениях;

2.10. Повышение высотных отметок земли выше уровня дневной поверхности дорог;

2.11. Проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов культурного наследия (объектов археологического наследия);

2.12. Размещение вышек и базовых станций сотовой связи.

III. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.

В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

1. Разрешаются:

1.1. Реставрация, ремонт существующих малых архитектурных форм;

1.2. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

1.3. Проведение мероприятий, направленных на сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) ландшафта;

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

1.5. Проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарные рубки;

1.6. Устройство ограждений, в том числе: разделяющие пешеходную и проезжую части дорог – со светопрозрачностью не менее 80%, высотой не более 1,2 м; по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования;

1.7. Ремонт, реконструкция и демонтаж существующих объектов инженерной инфраструктуры без повышения существующих высотных отметок земли с последующим благоустройством территории;

1.8. Возведение временных конструкций, включая рекламные конструкции, на период проведения праздничных, тематических мероприятий;

1.9. Размещение информационных стендов, памятников, памятных знаков.

2. Запрещаются:

2.1. Строительство объектов капитального и некапитального строительства, за исключением временных необходимых для проведения мероприятий, связанных с проведением культурно-массовых мероприятий;

2.2. Размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

2.3. Проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов культурного наследия (объектов археологического наследия);

2.4. Установка всех видов рекламных конструкций на постоянной основе, за исключением установки временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

2.5. Наземный и надземный способ прокладки инженерных коммуникаций;

2.6. Благоустройство территории с повышением существующих высотных отметок земли.
