



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

**П Р И К А З**

«24» октября 2022 г.

№ 1290

г. Ставрополь

Об утверждении границ зон охраны, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», 1907 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Интернациональная, д. 1

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 «Доходный дом», 1907 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Интернациональная, д. 1, разработанного обществом с ограниченной ответственностью ГК «Достояние», лицензия № МКРФ 22178 от 05 апреля 2022 года, получившего положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 30 июня 2022 года,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить:

схемы границ, координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», 1907 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Интернациональная, д. 1, согласно приложению 1 к настоящему Приказу;

требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», 1907 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Интернациональная, д. 1, согласно приложению 2 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](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;

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. Ессентуки 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

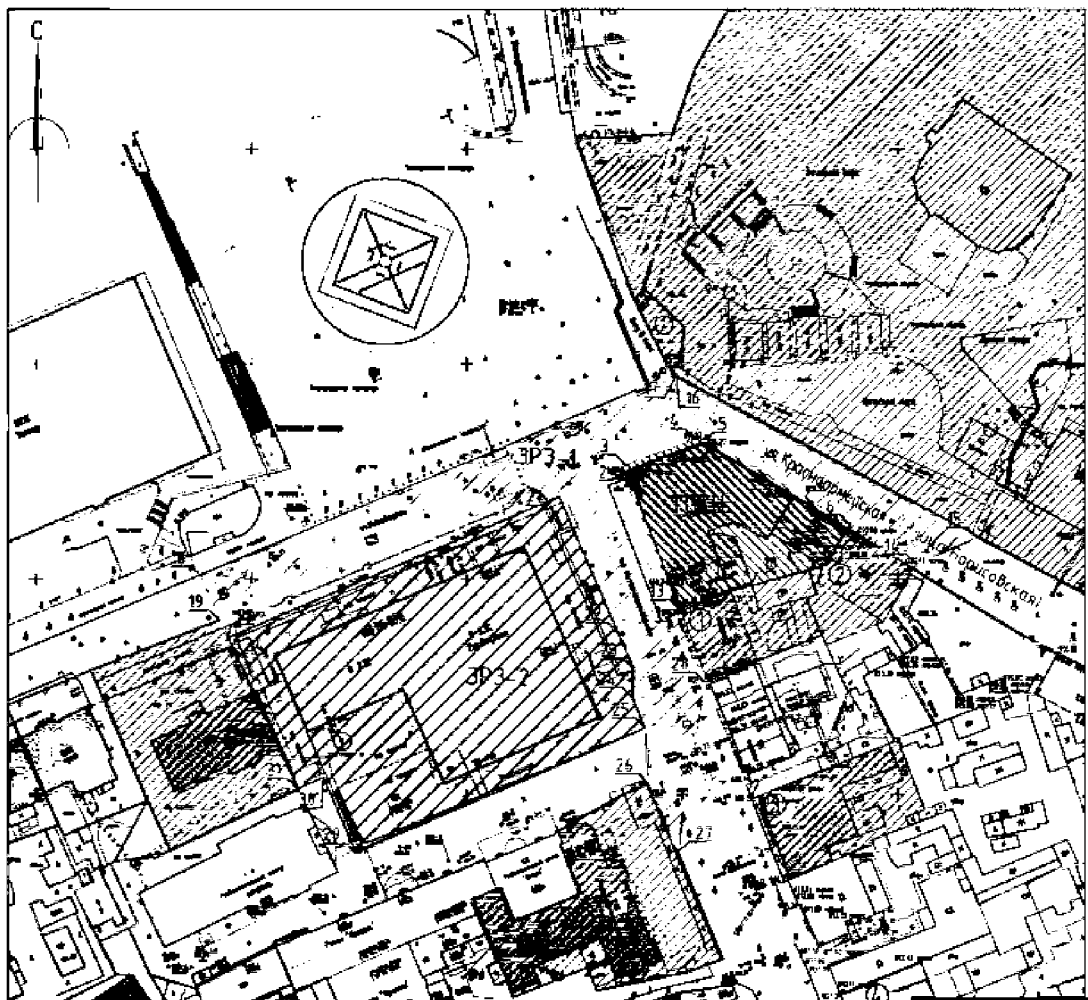


Д.Г. Кусмачёв





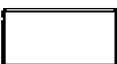
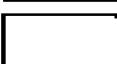
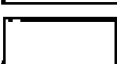

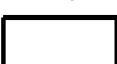






Приложение 1  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
от «24» октября 2022 г. № 1290

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом»,  
1907 год, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки,  
ул. Интернациональная, д. 1



## Условные обозначения:

	Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения Доходный дом, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ессентуки, ул. Интернациональная, д. 1
	1. Дом Курноярвыи, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ессентуки, улица Интернациональная, д. 3 (литер А) 2. Дом Курноярвыи, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ессентуки, ул. Красноармейская, д. 19 3. Дом наместра фармации, председателя Общества благоустройства Ессентуков ИС Тимеулашвили, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ессентуки, ул. Интернациональная, д. 5
	Жилые здания
	Административные здания и общественные здания
	Нежилое здание и сооружения
	Транспортная сеть, впадуры
	Культувируемое озеленение
	Ограждения, заборы, подпорные стенки
<i>Историческая застройка:</i>	Историческое на здание улиц и открытые пространства
	Существующие границы земельных участков, согласно данным публичной кадастровой карты
	Граница территории рассматриваемого объекта культурного наследия (ТОКН)
	Граница территории иных объектов культурного наследия
	Ценная историческая застройка
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
	Номер поворотной точки

**КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК**  
 границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
 «Доходный дом», 1907 год, расположенного по адресу: Ставропольский край,  
 г. Ессентуки, ул. Интернациональная, д. 1

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	
1	2	в северо-западном направлении 34,5 метров
2	3	в северо-восточном направлении 2 метра
3	4	в северо-восточном направлении 17,5 метров
4	5	в восточном направлении 3 метра
5	6	в юго-восточном направлении 39 метров
6	14	в юго-восточном направлении 18 метров
14	15	в северо-восточном направлении 15,5 метров
15	16	в северо-западном направлении 79 метров
16	17	в северо-западном направлении 1 метр
17	18	в юго-западном направлении 119 метров
18	19	в юго-восточном направлении 11 метров
19	20	в юго-восточном направлении 4,5 метра
20	21	в северо-восточном направлении 83,5 метра
21	22	в юго-восточном направлении 34,4 метра
22	23	в юго-восточном направлении 9 метров
23	24	в юго-восточном направлении 6,6 метров
24	25	в юго-восточном направлении 7,6 метров
25	26	в юго-восточном направлении 13 метров
26	27	в юго-восточном направлении 17 метров
27	28	в северо-восточном направлении 40 метров
28	1	в северо-западном направлении 18 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)		

№ характерной поворотной точки	МСК-26 ОТ СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичн ая погрешност ь положения
	х(север)	у(восток)		
1	366492,58	1389048,62	картометрический	0,5 метров
2	366524,88	1389036,22		
3	366526,64	1389036,74		
4	366532,57	1389053,13		
5	366532,59	1389055,69		
6	366512,65	1389089,00		
14	366503,49	1389104,31		
15	366509,71	1389118,50		
16	366546,28	1389048,72		
17	366546,58	1389048,19		
18	366500,58	1388938,41		
19	366490,46	1388942,54		
20	366486,35	1388944,55		
21	366519,18	1389021,43		
22	366487,59	1389035,08		
23	366479,16	1389038,75		
24	366472,53	1389038,44		
25	366465,47	1389041,35		
26	366452,51	1389042,26		
27	366436,72	1389048,93		
28	366476,09	1389055,25		

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	
20	21	в северо-восточном направлении 83,5 метра
21	22	в юго-восточном направлении 34,4 метра
22	23	в юго-восточном направлении 9 метров
23	24	в юго-восточном направлении 6,6 метров
24	25	в юго-восточном направлении 7,6 метров
25	29	в юго-западном направлении 73 метра
29	30	в северо-западном направлении 19 метров
30	31	в юго-западном направлении 6,5 метров

31	32	в северо-западном направлении 6 метров
32	33	в северо-западном направлении 4,5 метра
33	34	в северо-западном направлении 26,5 метров
34	20	в северо-западном направлении 2 метра

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)		
20	366486,35	1388944,55	картометрический	0,5 метров
21	366519,18	1389021,43		
22	366487,59	1389035,08		
23	366479,16	1389038,75		
24	366472,53	1389038,44		
25	366465,47	1389041,35		
29	366436,41	1388974,32		
30	366453,99	1388966,68		
31	366451,40	1388960,72		
32	366456,83	1388958,92		
33	366460,96	1388957,05		
34	366484,78	1388945,32		

Приложение 2  
к приказу управления Ставропольского  
края по сохранению и государственной  
охране объектов культурного наследия  
от «24» октября 2022 г. № 1290

**ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ**  
границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом», 1907 год, расположенного по адресу: Ставропольский край,  
г. Ессентуки, ул. Интернациональная, д. 1

## **I. Зона регулирования застройки ЗРЗ-1**

### **1. Разрешаются:**

1.1. Строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- сооружения только для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры;

- строительство только подземных объектов;

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;

- 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;

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

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

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

1.4. 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;

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

1.6. Строительство (прокладка) подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры;

1.7. Ремонт и реконструкция существующих линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;

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

1.9. 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-1;

2.2. Реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для ЗРЗ-1;

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

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

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

2.6. 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;

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

2.8. Строительство, ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары) с повышением существующих высотных отметок;

2.9. Размещение вышек и базовых станций сотовой связи.

## **II. Зона регулирования застройки ЗРЗ-2.**

### **1. Разрешаются:**

1.1. Строительство, капитальный ремонт, реконструкции существующих объектов капитального строительства от нижней отметки уровня земли до конька кровли высотой не более 10 м, за уровень земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения всех угловых отметок здания;

1.2. Реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, имеющих от нижней отметки уровня земли до конька кровли высотные параметры более 10 м, допускается с сохранением существующих высотных параметров;

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

1.4. Цветовая палитра фасадов- охристый и светлые оттенки желтого цвета, коричневый, терракотовый, бордовый;

1.5. 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 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;
- 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. Запрещается:**

- 2.1. Строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для ЗРЗ-2;
- 2.2. Реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для ЗРЗ-2;
- 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. Проведение работ по благоустройству с повышением 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.

---