



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

П Р И К А З

«03» ноября 2022 г.

№ 1359

г. Ставрополь

Об утверждении границ зон охраны, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», начало XX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский, д. 4 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский/ул. Ленина, 2-4-6/16, литер «Б»)

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», начало XX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский, д. 4 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский/ул. Ленина, 2-4-6/16, литер «Б»), разработанного обществом с ограниченной ответственностью «ГК-Достояние», лицензия № МКРФ 22178 от 05 апреля 2022 года, получившего положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы от 12 сентября 2022 года,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить:

схемы границ, координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», начало XX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск,

пер. Бородинский, д. 4 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский/ул. Ленина, 2-4-6/16, литер «Б»), согласно приложению 1 к настоящему Приказу;

требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», начало XX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский, д. 4 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский/ул. Ленина, 2-4-6/16, литер «Б»), 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;

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 оставляю за собой.

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

Заместитель
начальника управления

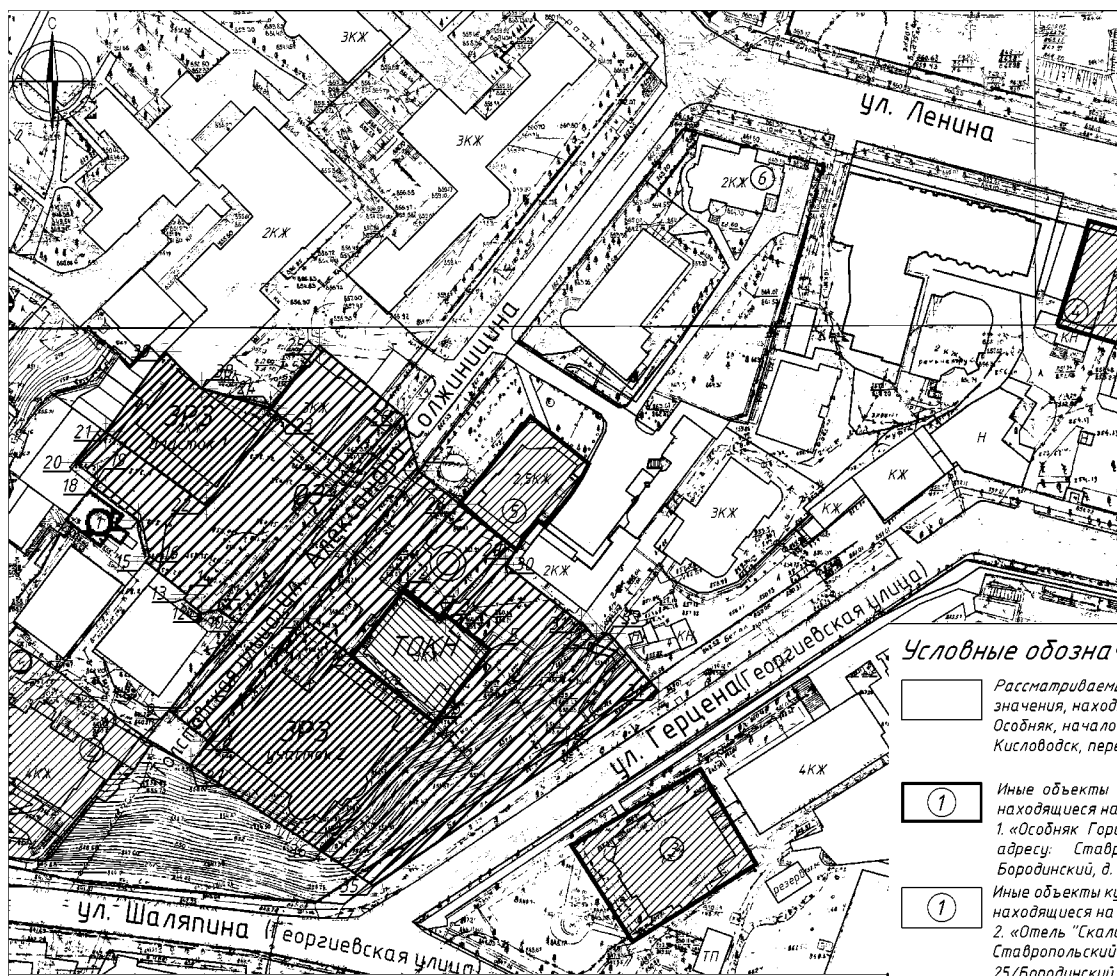


Д.Г. Кусмачёв


Приложение 1
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
от «03» ноября 2022 г. № 1359


СХЕМЫ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ


объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», начало XX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский, д. 4 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский/ул. Ленина, 2-4-6/16, литер «Б»)






Условные обозначения:

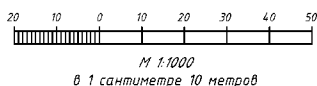
 Рассматриваемый объект культурного наследия, регионального значения, находящийся на государственной охране: Особняк, начало XX в., по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, переулок Бородинский/ул. Ленина, 2-4-6/16, литер Б


 Иные объекты культурного наследия, федерального значения, находящиеся на государственной охране:
1. «Особняк Горной, где дывал А.И. Солженицын», 1910-е г., по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, переулок Бородинский, д. 3


 Иные объекты культурного наследия, регионального значения, находящиеся на государственной охране:
2. «Отель "Скала" Сильникова», 1902 г., расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Шалапина, 25/Бородинский, 1 (литер А)
3. «Особняк», 1906 год, по адресу: г. Кисловодск, ул. Герцена, 2
4. «Особняк Очакова», по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пр. Ленина/Дзержинского/Герцена, 18/17/5, литер А
5. Особняк, начало XX в., по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, переулок Бородинский/ул. Ленина, 2-4-6/16, литер В
6. Здание санатория "Родина", по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пр. Ленина, 16


 Охранная зона объекта культурного наследия 03
 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1, участок 2)

 1
Номер поворотной точки




 Граница территории рассматриваемого объекта культурного наследия (ТОКН)

 Граница территории иных объектов культурного наследия

 Существующие границы земельных участков, согласно данным публичной кадастровой карте


 (Ребровская ул.) Историческое название улиц

 Жилые здания


 Транспортная сеть


 Административные здания

 Тротуары

 Нежилые здания и сооружения

 Культивируемое озеленение

 Ограждения, заборы, подпорные стенки

 Природное озеленение

КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК

границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», начало XX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский, д. 4 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский/ул. Ленина, 2-4-6/16, литер «Б»)

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	7	в северо-западном направлении 14,5 метров
7	8	в юго-западном направлении 37 метров
8	9	в северо-западном направлении 12 метров
9	10	в северо-западном направлении 12 метров
10	11	в северо-западном направлении 6 метров
11	12	в юго-западном направлении 4 метра
12	13	в северо-западном направлении 5,5 метра
13	14	в северо-восточном направлении 1,3 метра
14	15	в северо-западном направлении 13 метров
15	16	в северо-восточном направлении 1,5 метра
16	17	в северо-западном направлении 9,2 метра
17	18	в северо-западном направлении 13,5 метров
18	19	в северо-восточном направлении 2 метра
19	20	в северо-западном направлении 6,4 метра
20	21	в северо-восточном направлении 10,2 метра
21	22	в юго-восточном направлении 30 метров
22	23	в северо-восточном направлении 28 метров
23	24	в северо-западном направлении 2,4 метра
24	25	в северо-восточном направлении 19 метров
25	26	в юго-восточном направлении 26,4 метра
26	27	в юго-восточном направлении 13,4 метра
27	28	в юго-восточном направлении 13 метров
28	29	в юго-восточном направлении 17,5 метров
29	30	в юго-западном направлении 4,3 метра
30	31	в юго-восточном направлении 23 метра
31	32	в юго-восточном направлении 5,2 метра
32	33	в северо-восточном направлении 3,3 метра
33	34	в юго-восточном направлении 18 метров
34	35	в юго-западном направлении 82 метра
35	36	в северо-западном направлении 15 метров

36	6	в северо-восточном направлении 41 метр
6	5	в северо-восточном направлении 22 метра
5	4	в северо-западном направлении 14 метров
4	3	в юго-западном направлении 1,5 метра
3	2	в северо-западном направлении 11,4 метра
2	1	в юго-западном направлении 20 метров

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	350491,25	1378427,24	картометрический	0,5 метра
7	350500,22	1378415,75		
8	350471,11	1378393,01		
9	350478,43	1378383,66		
10	350499,34	1378400,06		
11	350502,40	1378395,30		
12	350501,56	1378391,43		
13	350504,97	1378387,12		
14	350506,00	1378387,93		
15	350513,91	1378378,01		
16	350515,10	1378378,95		
17	350523,88	1378376,20		
18	350532,04	1378365,34		
19	350533,47	1378366,49		
20	350537,54	1378361,48		
21	350544,89	1378368,48		
22	350527,19	1378392,52		
23	350549,06	1378409,72		
24	350550,60	1378407,80		
25	350565,54	1378419,51		
26	350548,54	1378439,73		
27	350535,53	1378443,14		
28	350527,64	1378452,98		
29	350516,68	1378466,58		
30	350513,24	1378463,87		
31	350499,06	1378482,08		
32	350495,35	1378485,76		
33	350496,67	1378488,78		
34	350483,01	1378500,56		
35	350436,51	1378432,50		

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
36	350444,81	1378419,95		
6	350475,50	1378446,91		
5	350492,82	1378460,25		
4	350500,98	1378449,66		
3	350499,89	1378448,80		
2	350506,95	1378439,58		

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ, участок 1, участок 2)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
Участок 1		
21	22	в юго-восточном направлении 30 метров
22	23	в северо-восточном направлении 28 метров
23	24	в северо-западном направлении 2,4 метра
24	38	в северо-западном направлении 17 метров
38	39	в северо-западном направлении 12,5 метров
39	21	в юго-западном направлении 24 метра
Участок 2		
1	7	в северо-западном направлении 14,5 метров
7	8	в юго-западном направлении 37 метров
8	37	в юго-западном направлении 7 метров
37	36	в юго-восточном направлении 37,4 метра
36	6	в северо-восточном направлении 41 метр
6	1	в северо-западном направлении 25 метров

Координаты характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ, 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				
21	350544,89	1378368,48	картометрический	0,5 метров

№ характерной поворотной точки	МСК-26 от СК 95		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения
	х(север)	у(восток)		
22	350527,19	1378392,52		
23	350549,06	1378409,72		
24	350550,60	1378407,80		
38	350565,54	1378419,51		
39	350555,14	1378391,43		
Участок 2				
1	350491,25	1378427,24	картометрический	0,5 метров
7	350500,22	1378415,75		
8	350471,11	1378393,01		
37	350465,40	1378388,78		
36	350444,81	1378419,95		
6	350475,50	1378446,91		

Приложение 2
к приказу управления Ставропольского
края по сохранению и государственной
охране объектов культурного наследия
от «03» ноября 2022 г. № 1359

ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ
в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», начало XX века, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский, д. 4 (фактический адрес: Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Бородинский/ул. Ленина, 2-4-6/16, литер «Б»)

I. Охранная зона ОЗ.

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 инженерной инфраструктуры;

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 (участок 1, участок 2).

1. Разрешаются:

1.1. Строительство, капитальный ремонт, реконструкции существующих объектов капитального строительства высотой не более 4-х наземных этажей, не более 16м, 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 4-х наземных этажей, более 16м, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров;

1.3. Отделка кровли и фасадов с использованием элементов в стилистике неоклассического стиля 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;

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 50 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. 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 реконструкции 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. Проведение работ по благоустройству с повышением высотных отметок земли выше уровня дневной поверхности дорог;

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

1.12. Размещение вышек и базовых станций сотовой связи.
