



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 23.07.2018

г. Краснодар

№ 211-КК

**Об утверждении предмета охраны, границы территории и зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой»,
начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар,
ул. Коммунаров, 140, лит. А**

В соответствии со статьями 3.1, 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 года № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 января 2016 года № 28 «Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 года № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А (приложение № 1);

2) схему границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А (приложение № 2);

3) описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А (приложение № 3);

4) режим использования земельных участков в границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А (приложение № 4);

5) схему границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А (приложение № 5);

6) описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А (приложение № 6);

7) схему границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А (приложение № 7);

8) описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А (приложение № 8);

9) схему режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А (приложение № 9);

10) особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А (приложение № 10).

2. Отделу правового сопровождения, государственного надзора и учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Калинин) обеспечить:

1) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://admkrain.krasnodar.ru>) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

2) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю;

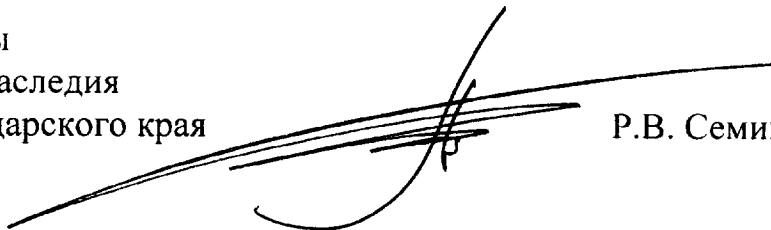
3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования город Краснодар.

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края Н.Т. Бирюкову.

4. Приказ вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Р.В. Семихатский

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 23.07.2018 № 211-КН

ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения

«Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу:

г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А

а) градостроительные характеристики:

- значимый элемент композиционно-пространственной структуры городского силуэта;
- расположен по красной линии ул. Коммунаров в строчной одно-двухэтажной застройке;
- характерные точки визуального восприятия: ул. Коммунаров.

б) объемно-пространственные характеристики:

- объемно-пространственное решение здания в существующих пропорциях, подлинных материалах, декоративном убранстве уличного (по ул. Коммунаров) фасада.

в) архитектурные и конструктивные характеристики:

- архитектурный облик: сочетание форм, характерных для периода поздней эклектики с выраженным влиянием модерна;
- одноэтажный, «Г»-образной конфигурации в плане объем здания, с двумя входами на главном (западном) фасаде; со стороны двора на втором этаже - открытая проходная терраса;
- стропильная скатная крыша с металлической кровлей и организованным водоотводом;
- основные строительные материалы: фундаменты – кирпичные, ленточные; наружные стены - из полнотелого красного кирпича; перекрытия - по деревянным балкам; стропильная система – деревянные брусья и бревна, обрешетка – с прозорами; облицовка главного фасада – штукатурный слой, штукатурные тяги, лепные детали.
- композиция и архитектурно-художественное оформление главного уличного фасада:
имеет асимметричное решение; раскрепован плоскими лопатками, фланкирующими углы здания, а также части фасада с центральным входом и сквозным проездом во двор; балкон - над проездом во двор; высокий глухой парапет сложной конфигурации, с двумя сквозными проемами

криволинейного очертания и двумя башнями над входными группами; оконные и дверные проемы первого этажа с перемычками лучковой конфигурацией, второго этажа – с прямоугольными, крайний правый проем второго этажа с полуциркульным завершением; чугунная площадка крыльца входа; конструкция балконной плиты со сводиками по металлическим рельсам.

- декоративное убранство уличного фасада:

лепные детали на плоскости фасада и парапета; кованое ограждение балкона, кованые кронштейны козырька главного входа; чугунная литая ступень крыльца входа.

- планировочная структура: с периметральным расположением основных помещений вокруг центрального холла – на первом этаже и - анфиладно-коридорная на втором этаже.

- архитектурное решение помещений:


интерьеры в ходе эксплуатации утрачены. В части помещений сохранились подлинные элементы и детали интерьеров: лепной декор, а также подлинные столярные заполнения проемов с частичными утратами. В лестничной клетке сохранились: лестничные марши и площадка из мозаичного бетона и кованые ограждения, под окрасочными наслоениями - альфрейная живопись.

г) исторические характеристики:

- ценный образец сохранившейся городской жилой постройки начала XX века.

Предмет охраны может быть уточнен на основании комплексных научных исследований в процессе подготовки научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия.

Ведущий специалист 2 разряда отдела
памятников архитектуры, истории и
монументального искусства управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



З.А. Джиоева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНА
приказом администрации
Краснодарского края
от 23.07.2018 № 211-КК

СХЕМА
границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу:
г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А



М 1: 1000

Условные обозначения:



- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой» начало XX в.

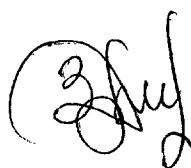


- территория объекта культурного наследия

■ - граница территории объекта культурного наследия

- 9 - координатные точки границы территории объекта культурного наследия

Ведущий специалист 2 разряда отдела
памятников архитектуры, истории и
монументального искусства управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



З.А. Джиева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

УТВЕРЖДЕНО

приказом администрации

Краснодарского края

от 23.07.2018 № С-11-КК

ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу:
г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А

В целях обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия регионального значения, установлена граница его территории, зафиксированная 4 поворотными точками.

Общая площадь территории - 338,73 м².

Описание границы территории памятника:

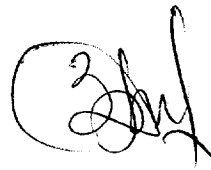
- северная граница территории памятника проходит в восточном направлении от точки 1 (расположенной на пересечении западного и северного фасадов) по наружной грани цоколя здания на расстоянии 17,16 м до точки 2;
- восточная граница проходит в южном направлении от точки 2 параллельно наружной грани цоколя западного фасада памятника на расстоянии 19,55 м до точки 3;
- южная граница проходит в западном направлении от точки 3 по наружной грани цоколя южного фасада памятника на расстоянии 17,12 м до точки 4;
- западная граница территории памятника проходит от точки 4 по наружной грани цоколя западного фасада здания на расстоянии 19,56 м до точки 1, таким образом, замыкая периметр границы территории памятника.

Таблица координат характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
1	477989,42	1378439,99
2	477986,06	1378456,82
3	477966,89	1378452,97

4	477970,24	1378436,18
1	477989,42	1378439,99

Ведущий специалист 2 разряда отдела
памятников архитектуры, истории и
монументального искусства управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



З.А. Джиоева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 23.07.2018 № 24-КК

РЕЖИМ

**использования земельных участков в границе территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу:
г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А**

Для территории объекта культурного наследия установлен режим Р1 «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия». В границах данного режима параметры застройки не подлежат нормированию, так как действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия. Мероприятия по сохранению объекта культурного наследия определяются на основании Правового режима использования участка в границе территории объекта культурного наследия.

В границах указанного режима, соответствующего территории памятника, **разрешается:**

- сохранение объекта культурного наследия посредством проведения направленных на обеспечение его физической сохранности ремонтно-реставрационных работ, в том числе работ по консервации, ремонту, реставрации памятника, приспособлению для современного использования, а также научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, научно-методического руководства, технического и авторского надзора на основании письменного разрешения и задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, и в соответствии с документацией, согласованной государственным органом охраны объектов культурного наследия;
- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;
- работы по озеленению и благоустройству территории;
- работы по обеспечению мер пожарной безопасности объекта культурного наследия;
- работы по защите объекта культурного наследия от динамических

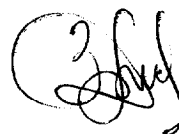
воздействий;

- работы по прокладке (подземным способом) и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не нарушающие целостность объекта культурного наследия и не создающую угрозы его повреждения, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;
- установка информационных надписей и обозначений об объекте культурного наследия в соответствии с документацией, согласованной государственным органом, уполномоченным в области охраны культурного наследия.

В рамках данного режима **запрещается:**

- снос памятника, строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия, его историко-градостроительной и природной среды;
- градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения, уничтожения и изменения пространственных характеристик объекта культурного наследия;
- движение транспортных средств, в случае если движение транспортных средств создает угрозу нарушения его целостности и сохранности;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- установка на главном фасаде (ул. Коммунаров), крыше объекта культурного наследия телеантенн, тарелок спутниковой связи, наружных блоков систем кондиционирования;
- размещение на территории объекта культурного наследия рекламы, транспарантов-перетяжек, стендов, временных построек, киосков, навесов.

Ведущий специалист 2 разряда отдела
памятников архитектуры, истории и
монументального искусства управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



З.А. Джиоева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

УТВЕРЖДЕНА
приказом администрации
Краснодарского края
от 23.07.2018 № 211-КН

СХЕМА
границ охранной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Дом жилой», начало XX в.,
расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А

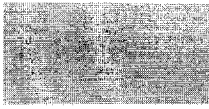


М 1: 1000

Условные обозначения:



- объект культурного наследия регионального значения
«Дом жилой» начало XX в.



- охранная зона объекта культурного наследия



- граница охранной зоны объекта культурного наследия

• 9

- координатные точки границы охранной зоны объекта культурного наследия

Ведущий специалист 2 разряда отдела
памятников архитектуры, истории и
монументального искусства управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края

З.А. Джиоева

УТВЕРЖДЕНО
 приказом администрации
 Краснодарского края
 от 23.07.2018 № 211-КН

ОПИСАНИЕ
границ охранной зоны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу:
г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А

Охранная зона устанавливается для обеспечения сохранности объекта культурного наследия расположенного в границах исторически сложившейся среды. Граница охранной зоны зафиксирована 8 точками.

Общая площадь территории - 690,92 м².

Описание границы охранной зоны объекта культурного наследия:

Внутренний контур:

- северная граница территории памятника проходит в восточном направлении от точки 1 (расположенной на пересечении западного и северного фасадов) по наружной грани цоколя здания на расстоянии 17,16 м до точки 2;

- восточная граница проходит в южном направлении от точки 2 параллельно наружной грани цоколя западного фасада памятника на расстоянии 19,55 м до точки 3;

- южная граница проходит в западном направлении от точки 3 по наружной грани цоколя южного фасада памятника на расстоянии 17,12 м до точки 4;

- западная граница территории памятника проходит от точки 4 по наружной грани цоколя западного фасада здания на расстоянии 19,56 м до точки 1, таким образом, замыкая периметр границы территории памятника.

Таблица координат характерных (поворотных) точек границы внутреннего контура охранной зоны объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
1	477989,42	1378439,99
2	477986,06	1378456,82
3	477966,89	1378452,97
4	477970,24	1378436,18

1	477989,42	1378439,99
---	-----------	------------

Наружный контур повторяет границу территории объекта культурного наследия:

- северная граница наружного контура охранной зоны проходит в восточном направлении от точки 8 (расположенной на расстоянии 5,0 м от северной и 5,0 м - от западной границы территории памятника) параллельно западной границе территории памятника «Дом жилой», начало XX в. На расстояние 34,13 м до точки 7;

- восточная граница наружного контура охранной зоны проходит в южном направлении от точки 7 параллельно восточной границе территории памятника «Дом жилой», начало XX в., на расстояние 30,03 м до точки 6;

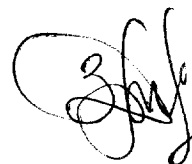
- южная граница наружного контура охранной зоны проходит в западном направлении от точки 6 параллельно (на расстоянии 5,55 м) южной границе территории памятника «Дом жилой», начало XX в., на расстояние 33,97 м до точки 5;

- западная граница наружного контура охранной зоны проходит по тротуару параллельно западной границе территории памятника (на расстоянии 5,0 м) в северном направлении от точки 5 на расстояние 29,97 м до точки 8, таким образом, замыкая периметр охранной зоны объекта культурного наследия.

Таблица координат характерных (поворотных) точек границы наружного контура охранной зоны объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
8	477995,29	1378435,95
7	477988,59	1378469,42
6	477959,14	1378463,54
5	477965,88	1378430,24
8	477995,29	1378435,95

Ведущий специалист 2 разряда отдела
памятников архитектуры, истории и
монументального искусства управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



З.А. Джиоева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7

УТВЕРЖДЕНА

приказом администрации

Краснодарского края

от 23.07.2018 № 211-КК

СХЕМА

границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу:
г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А



М 1: 1000

Условные обозначения:



- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой» начало XX в.



- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия с максимальной высотой застройки не более 7,0 м



- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия с максимальной высотой застройки не более 15,0 м



- граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

• 20

- координатные точки границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Ведущий специалист 2 разряда отдела
памятников архитектуры, истории и
монументального искусства управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края

З.А. Джиоева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8

УТВЕРЖДЕНО

приказом администрации

Краснодарского края

от 23.07.2018 № 211-КМ

ОПИСАНИЕ

**границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой»,
начало XX в., расположенного по адресу:
г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности состоит из трех участков с различными высотными характеристиками разрешенной застройки не более 7 м от уровня земли, позволяющая вести компенсационное или новое строительство расположена по красной линии застройки ул. Коммунаров и не более 15 метров от уровня земли расположена в глубине квартала.

Общая площадь территории 6841,9 м².

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

Регламентный участок 2 с высотными характеристиками разрешенной застройки не более 7,0 м от уровня земли находится севернее от объекта культурного наследия, площадь участка – 1210,8 м², зафиксирован 4 поворотными точками:

- северная граница проходит на восток от точки 10 (расположенной на пересечении красной линии застройки ул. Коммунаров и ул. Пашковской, на расстоянии 42,10 м от северной границы охранной зоны памятника) вдоль красной линии застройки ул. Пашковской на расстоянии 28,87 м до точки 11;

- восточная граница проходит от точки 11 в южном направлении параллельно красной линии застройки по ул. Коммунаров на расстоянии 41,35 м до пересечения с северной границей охранной зоны до точки 7;

- южная граница проходит от точки 7 в западном направлении вдоль северной границы охранной зоны объекта культурного наследия «Дом жилой», начало XX в. на расстояние 29,15 м до точки 9;

- западная граница проходит от точки 9 в северном направлении вдоль красной линии застройки ул. Коммунаров, на расстояние 41,88 м до точки 10, таким образом, замыкая периметр регламентного участка 2.

Таблица координат характерных (поворотных) точек
границы регламентного участка 2

Обозначение характерной точки	МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
10	478035,33	1378449,34
11	478028,90	1378477,48
7	477988,59	1378469,42
9	477994,31	1378440,85
10	478035,33	1378449,34

Регламентный участок 3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с высотными характеристиками разрешенной застройки не более 7,0 м от уровня земли находится южнее от объекта культурного наследия, площадь участка - 2998,17 м², зафиксирован 6 поворотными точками

- северная граница проходит на восток от точки 18 (расположенной на красной линии застройки ул. Коммунаров, на расстоянии 5,0 м от южной границы территории памятника) вдоль южной границы охранной зоны на расстоянии 29,03 м до точки 6;

- восточная граница проходит от точки 6 в южном направлении параллельно красной линии застройки по ул. Коммунаров на расстоянии 67,60 м до точки 19; затем в восточном направлении под углом 90° на расстояние 12,24 м до точки 15; далее на юг вдоль наружной грани стены существующего строения до красной линии застройки ул. им. Максима Горького, на расстояние 22,54 м до точки 16;

- южная граница проходит в западном направлении от точки 16 вдоль красной линии застройки ул. им. Максима Горького до пересечения с красной линией застройки ул. Коммунаров, на расстояние 42,01 м до точки 17;

- западная граница проходит от точки 17 в северном направлении вдоль красной линии застройки ул. Коммунаров, на расстояние 90,46 м до точки 18, таким образом, замыкая периметр регламентного участка 3.

Таблица координат характерных (поворотных) точек
границы регламентного участка 3

Обозначение характерной точки	МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
18	477964,90	1378435,08
6	477959,14	1378463,54

19	477892,66	1378451,30
15	477890,00	1378463,24
16	477868,00	1378458,31
17	477876,24	1378417,11
18	477964,90	1378435,08

Регламентный участок 4 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с высотными характеристиками разрешенной застройки не более 15,0 м от уровня земли находится к востоку от объекта культурного наследия, площадь участка - 2632,97 м², зафиксирован 8 поворотными точками:

- северная граница проходит на восток от точки 11 (расположенной на красной линии застройки ул. Пашковской, на расстоянии 28,9 м от пересечения улиц Коммунаров и Пашковской) вдоль красной линии застройки ул. Пашковской на расстоянии 20,28 м до точки 12;

- восточная граница проходит от точки 12 в южном направлении параллельно красной линии застройки по ул. Коммунаров на расстоянии 120,26 м до границы участка (ул. им. Максима Горького, 131) до точки 13; далее на запад вдоль границы участка до наружной грани стены существующего строения, на расстояние 6,02 м до точки 14; затем на юг вдоль наружной грани стены существующего строения, на расстояние 18,09 м до точки 15;

- южная граница проходит от точки 15 в западном направлении, параллельно красной линии застройки ул. им. Максима Горького, на расстоянии 12,24 м до точки 19;

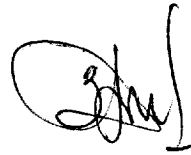
- западная граница проходит от точки 19 в северном направлении, параллельно красной линии застройки ул. Коммунаров, на расстояние 138,74 м, через точки 6 и 7 до точки 11, таким образом, замыкая периметр регламентного участка 4.

Таблица координат характерных (поворотных) точек
границы регламентного участка 4

Обозначение характерной точки	МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
11	478028,90	1378477,48
12	478024,43	1378497,26
13	477906,61	1378473,14
14	477907,65	1378467,20
15	477890,00	1378463,24

19	477892,66	1378451,30
6	477959,14	1378463,54
7	477988,59	1378469,42
11	478028,90	1378477,48

Ведущий специалист 2 разряда отдела
памятников архитектуры, истории и
монументального искусства управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



З.А. Джиева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

УТВЕРЖДЕНА

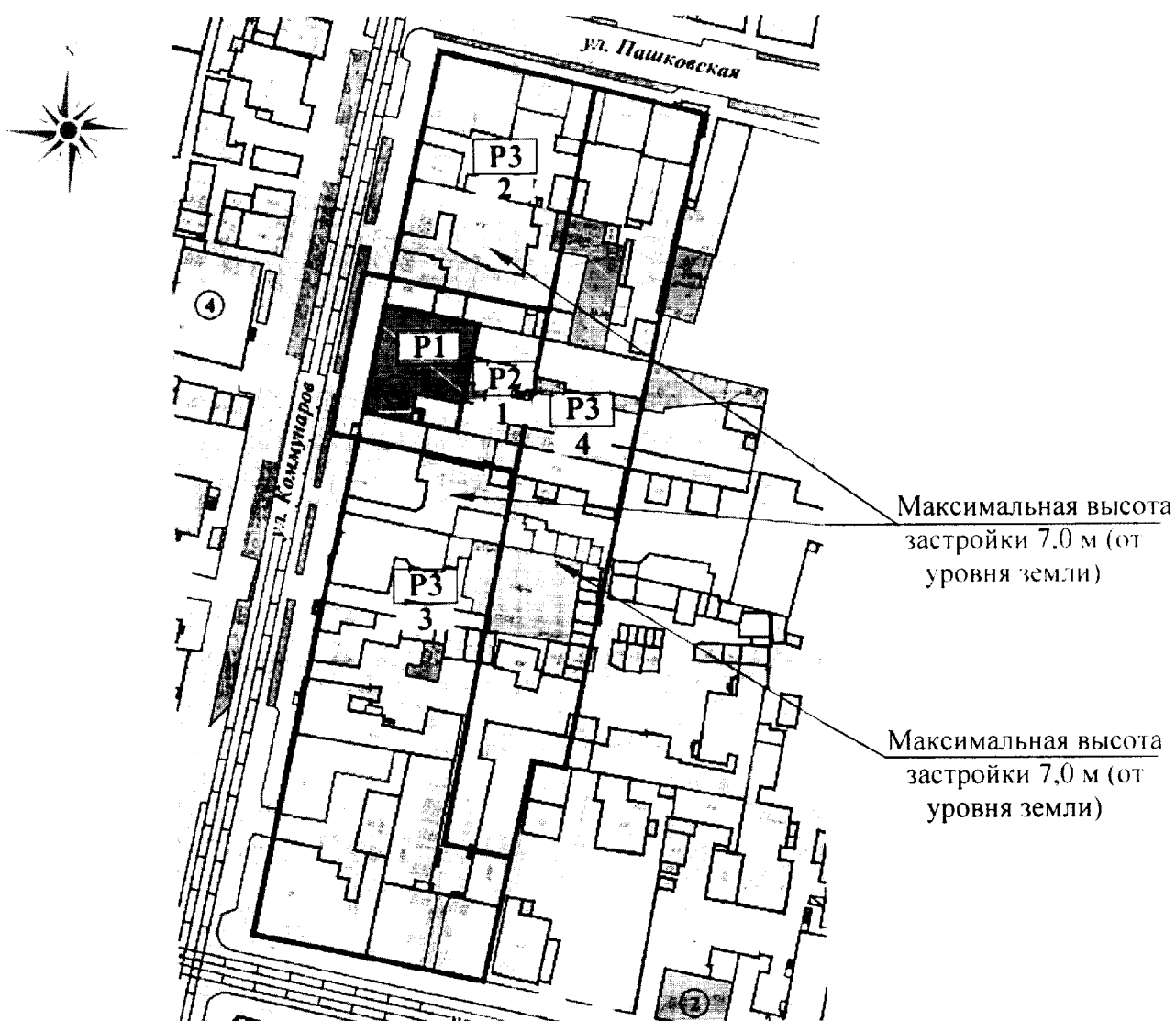
приказом администрации

Краснодарского края

от 22.07.2018 № 211-КК

СХЕМА

режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А



М 1: 1000

Условные обозначения:



- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой» начало XX в.



- границы зон охраны (границы регламентных участков) объекта культурного наследия

P1

- режим использования земель и градостроительных регламентов (индексы территориальных подзоны)

1

- номер регламентного участка

Ведущий специалист 2 разряда отдела
памятников архитектуры, истории и
монументального искусства

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Z.A. Dzhiyeva'.

З.А. Джиева

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 23.07.2018 № 211-КН

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 140, лит. А

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам на территории охранной зоны объекта культурного наследия.

Для участка примыкающего к территории объекта культурного наследия установлен режим Р2 «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия», в границах охранной зоны объекта культурного наследия **разрешается:**

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
- сохранение сложившейся планировочной структуры, в том числе границ застройки, границ дорожной сети;
- сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- работы по прокладке (подземным способом) и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;
- работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;
- работы по благоустройству и озеленению территории, направленные на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной среды;
- благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалов;
- сохранение открытого пространства.

- размещение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление.
- установка охранных и мемориальных досок;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности.

В рамках данного режима **запрещается**:

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) исторической и природной среды объекта культурного наследия;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;
- вырубка деревьев и кустарников за исключением санитарных вырубок ухода;
- размещение рекламы, транспарантов-перетяжек, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков и т.п.);
- изменение исторически сложившегося характера восприятия объектов культурного наследия;
- строительство новых зданий и сооружений;
- размещение или хранение огнеопасных материалов;
- размещение коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков), информационных и рекламных стендов;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, бытовыми отходами и др.;
- установка бетонных, кирпичных, металлических и других сплошных ограждений; использование в окраске ограждений, ворот и калиток, ярких цветов, в том числе синий, красный, зеленый, фиолетовый, желтый.

В рамках данного режима устанавливается требование по ограничению капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающихся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм.

1. Номер регламентного участка — 1.

2. Адрес участка: ул. Коммунаров, 140.

3. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: одноэтажные объекты жилого и нежилого назначения.

4. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет

5. Элемент планировочной структуры - регламентный участок подзоны Р2.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
5.1.	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	0%
5.2.	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	Не регламентируется
5.3.	Минимальный отступ от границ регламентного участка	Не регламентируется
5.4.	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	0 м
5.5.	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	0%
5.6.	Минимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	0 м
5.7.	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	Не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
5.8.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	Сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия со стороны основных видовых точек – по противоположной стороне ул. Коммунаров и частично с ул. Пашковской, путем ограничения

		размещения временных торговых точек, рекламных стендов, транспарантов-перетяжек и иных конструкций, нарушающих видовое восприятие объекта культурного наследия
5.9.	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	Запрет прокладки инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом
5.10.	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	Не регламентируется
5.11.	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	Не регламентируется
5.12.	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	Запрет, за исключением информационных вывесок
5.13.	Требования по защите археологических объектов и культурного слоя	Не регламентируется
5.14.	Требования по сохранению исторических линий застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохранение исторических линий застройки по улице Коммунаров и ул. Пашковской
5.15.	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации межевого плана)	Не регламентируется
5.16.	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия - сохранение незастроенного пространства
5.17.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Не регламентируется
5.18.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы)	Допускается реконструкция с учетом визуального восприятия объекта культурного наследия
5.19.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	Не регламентируется
5.20.	Иные требования	Отсутствуют

Режим использования земель и требования к осуществлению деятельности в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

1. Номер регламентного участка — 2.

2. Адрес участка: ул. Коммунаров, 132, 134, 136, 138, 142, 144; ул. Пашковская, 104, 106; ул. им. Максима Горького, 129.

3. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: 1-2 этажные жилые и офисные здания.

4. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка 2, 3, 4.

5. Элемент планировочной структуры - регламентный участок 2,3 подзоны РЗ (для территорий с максимальной высотой застройки – 7,0 м от уровня земли)

Наименование отражающих градостроительного регламента	характеристик и требований	и показателей и ограничения	Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера			
5.1.	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок		В выделенных границах земельного участка
5.2.	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок		В выделенных границах земельного участка
5.3.	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка		В соответствии с действующими нормативами
5.4.	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка		В соответствии с действующими нормативами
5.5.	Минимальный отступ от границ регламентного участка		Не устанавливается
5.6.	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка		7,0 м от уровня земли (абс. отметка – 34.6 метра)
5.7.	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка		0%
5.8.	Минимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка		0 м
5.9.	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка		0 м

Требования и ограничения специального характера		
5.10.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	В соответствии с рекомендациями, представленными по результатам проведения визуально-ландшафтного анализа: - архитектурное решение объемов проектируемого комплекса по линии застройки должно быть ориентировано на создание нейтрального, либо соподчиненного фона объекту культурного наследия фона и не препятствовать его восприятию; - размещение проектируемых объемов не должно перекрывать основные видовые точки на объекты культурного наследия
5.11.	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	Не устанавливается
5.12.	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	Не устанавливается
5.13.	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	Не устанавливается
5.14.	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	Разрешается размещение на фасадах зданий вывесок размером не более 0,6 x 2 м, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,6 x 0,8 м; запрещается установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций и отдельно стоящих рекламных конструкций.
5.15.	Требования по защите археологических объектов и культурного слоя	Не устанавливается
5.16.	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохранение исторически сложившихся линий застройки по улице Коммунаров, ул. Пашковской,

		и ул. им. Максима Горького
5.17.	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации межевого плана)	Не устанавливается
5.18	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	Периметральная застройка
5.19	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Не устанавливается
5.20	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы)	Не устанавливается
5.21	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	Не устанавливается
5.22	Иные требования	Иных требований нет

6.1. Объекты капитального строительства в границах регламентных участков: ул. Коммунаров, 132, 134, 136, 138, 142, 144 (частично); ул. им. Максима Горького, 129 (частично).

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
6.1.1	Местоположение на участке	В восточной части участка квартала №178 по линии застройки ул. Коммунаров, ул. Пашковской и ул. им. Максима Горького
6.1.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	Реконструкция или разборка здания, не представляющего историко-архитектурной ценности, с последующим строительством
6.1.3	Конфигурация плана	Не нормируется
6.1.4	Высотная отметка (относительная и абсолютная)	Устанавливается в рамках требований к зоне (участку) возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка 2, 3
6.1.5	Архитектурно-стилевое решение	Должно соответствовать характеристикам существующей исторической

		среды: функциональному назначению, методам застройки, регламентам по высоте, габаритам, протяженности и масштабности зданий
6.1.6	Композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, характеристики мезонина, мансарды, слуховых окон, эркеров, фронтона, аттика и проч.)	Должны быть увязаны с композиционным решением и пропорциями объектов культурного наследия
6.1.7	Основные строительные и отделочные материалы	Должны гармонировать по типу и фактуре с отделкой объектов культурного наследия
6.1.8	Цветовое решение	Цветовая гамма должна быть увязана с цветовым решением объектов культурного наследия
6.1.9	Иные требования	Иных требований нет

7. Элемент планировочной структуры - регламентный участок 4 подзоны РЗ (для территорий с максимальной высотой застройки – 15,0 м от уровня земли)

Наименование отражающих градостроительного регламента	характеристик и требований	и показателей и ограничения	Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера			
7.1.	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок		В выделенных границах земельного участка
7.2.	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок		В выделенных границах земельного участка
7.3.	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка		В соответствии с действующими нормативами
7.4.	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка		В соответствии с действующими нормативами
7.5.	Минимальный отступ от границ регламентного участка		Не устанавливается
7.6.	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка		15,0 м от уровня земли (абс. отметка – 42.6 метра)
7.7.	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка		0%

7.8.	Минимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	0 м
7.9.	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	0 м
Требования и ограничения специального характера		
7.10.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	В соответствии с рекомендациями, представленными по результатам проведения визуально-ландшафтного анализа: - архитектурное решение объемов проектируемого комплекса по линии застройки должно быть ориентировано на создание нейтрального, либо соподчиненного фона объекту культурного наследия фона и не препятствовать его восприятию; - размещение проектируемых объемов не должно перекрывать основные видовые точки на объекты культурного наследия
7.11.	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	Не устанавливается
7.12.	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	Не устанавливается
7.13.	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	Не устанавливается
7.14.	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	Разрешается размещение на фасадах зданий вывесок размером не более 0,6 х 2 м, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,6 х 0,8 м; запрещается установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций и отдельно

		стоящих рекламных конструкций.
7.15.	Требования по защите археологических объектов и культурного слоя	Не устанавливается
7.16.	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохранение исторически сложившихся линий застройки по улице Коммунаров, ул. Пашковской, и ул. им. Максима Горького
7.17.	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации межевого плана)	Не устанавливается
7.18	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	Периметральная застройка
7.19	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Не устанавливается
7.20	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы)	Не устанавливается
7.21	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	Не устанавливается
7.22	Иные требования	Иных требований нет

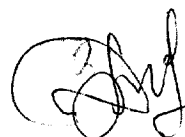
8.1. Объекты капитального строительства в границах регламентных участков: ул. Коммунаров, 132, 134, 136, 138, 142, 144 (частично); ул. им. Максима Горького, 129 (частично); ул. Пашковской, 104,106.

	Наименование характеристик и отражающих требования градостроительного регламента	Значение характеристик и показателей
8.1.1	Местоположение на участке	В восточной части участка квартала №178 по линии застройки ул.Коммунаров, ул. Пашковской и ул. им. Максима Горького
8.1.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	Реконструкция или разборка здания, не представляющего историко-архитектурной ценности, с последующим строительством
8.1.3	Конфигурация плана	Не нормируется

8.1.4	Высотная отметка (относительная и абсолютная)	Устанавливается в рамках требований к зоне (участку) возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка 4
8.1.5	Архитектурно-стилевое решение	Должно соответствовать характеристикам существующей исторической среды: функциональному назначению, методам застройки, регламентам по высоте, габаритам, протяженности и масштабности зданий
8.1.6	Композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, характеристики мезонина, мансарды, слуховых окон, эркеров, фронтона, аттика и проч.)	Должны быть увязаны с композиционным решением и пропорциями объектов культурного наследия
8.1.7	Основные строительные и отделочные материалы	Должны гармонировать по типу и фактуре с отделкой объектов культурного наследия
8.1.8	Цветовое решение	Цветовая гамма должна быть увязана с цветовым решением объектов культурного наследия
8.1.9	Иные требования	Иных требований нет

Для предлагаемых границ территории памятника истории и культуры и его зон охраны, определены координаты поворотных точек. Работы по координатной привязке границ зон охраны объектов культурного наследия выполнены ООО «Базис» на основе исходного материала (картографическая основа в виде фрагмента топографической съемки масштаба 1:500 в формате jpg и проекта границ зон охраны) в системе координат МСК-23. Координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия определены с погрешностью положения 0,20 м картометрическим методом с применением программного обеспечения FreeReason.

Ведущий специалист 2 разряда отдела
памятников архитектуры, истории и
монументального искусства управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



З.А. Джиоева