



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 30.08.2018

г. Краснодар

№ 243-КН

**Об утверждении предмета охраны, границ территории и зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. им. Чапаева, 52, 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», 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, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А (приложение № 1);

2) схему границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А (приложение № 2);

3) перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А (приложение № 3);

? — 4) режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А (приложение № 4);

5) схему границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А (приложение № 5);

6) описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А (приложение № 6);

7) схему границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А (приложение № 7);

8) описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А (приложение № 8);

9) режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А (приложение № 9).

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 30.08.2018 № 243-КН

ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения

«Дом жилой, особняк», начало XX в.,

Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Чапаева, 52, лит. А

а) градостроительные характеристики:

- главный элемент участка застройки;
- характерные точки визуального восприятия: проезжая и пешеходные части ул. Чапаева;

б) архитектурные и конструктивные характеристики:

- архитектурный облик:

одноэтажное здание, выполненное в стилистике эклектики начала XX века, с элементами модерна, прямоугольной формы в плане, фасады раскрепованы выступающими ризалитами;

- конструктивные характеристики:

кирпичное здание с деревянными перекрытиями, стропильной системой, вальмовой кровлей;

- архитектурно-художественное оформление фасадов:

оформление фасадов, свойственное периоду эклектики с элементами модерна: ризалит главного фасада фланкированы лопатками из лицевого глазурованного кирпича, увенчаны лучковыми аттиками, в плоскости зеркала которых расположен лепной растительный декор в виде веток с дубовыми листьями, оконные проемы объединены подоконным поясом и общей шириной, оконные проемы и смещенный вправо дверной проем парадного входа акцентирован орнаментным лепным фризом, кованый зонт крыльца. Линия цоколя обрамлена широким штукатурным поясом.

в) исторические характеристики

- образец жилого дома архитектуры периода эклектики с элементами модерна начала XX века.

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

Начальник отдела памятников архитектуры,
истории и монументального искусства
управления государственной охраны объектов
культурного наследия администрации
Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

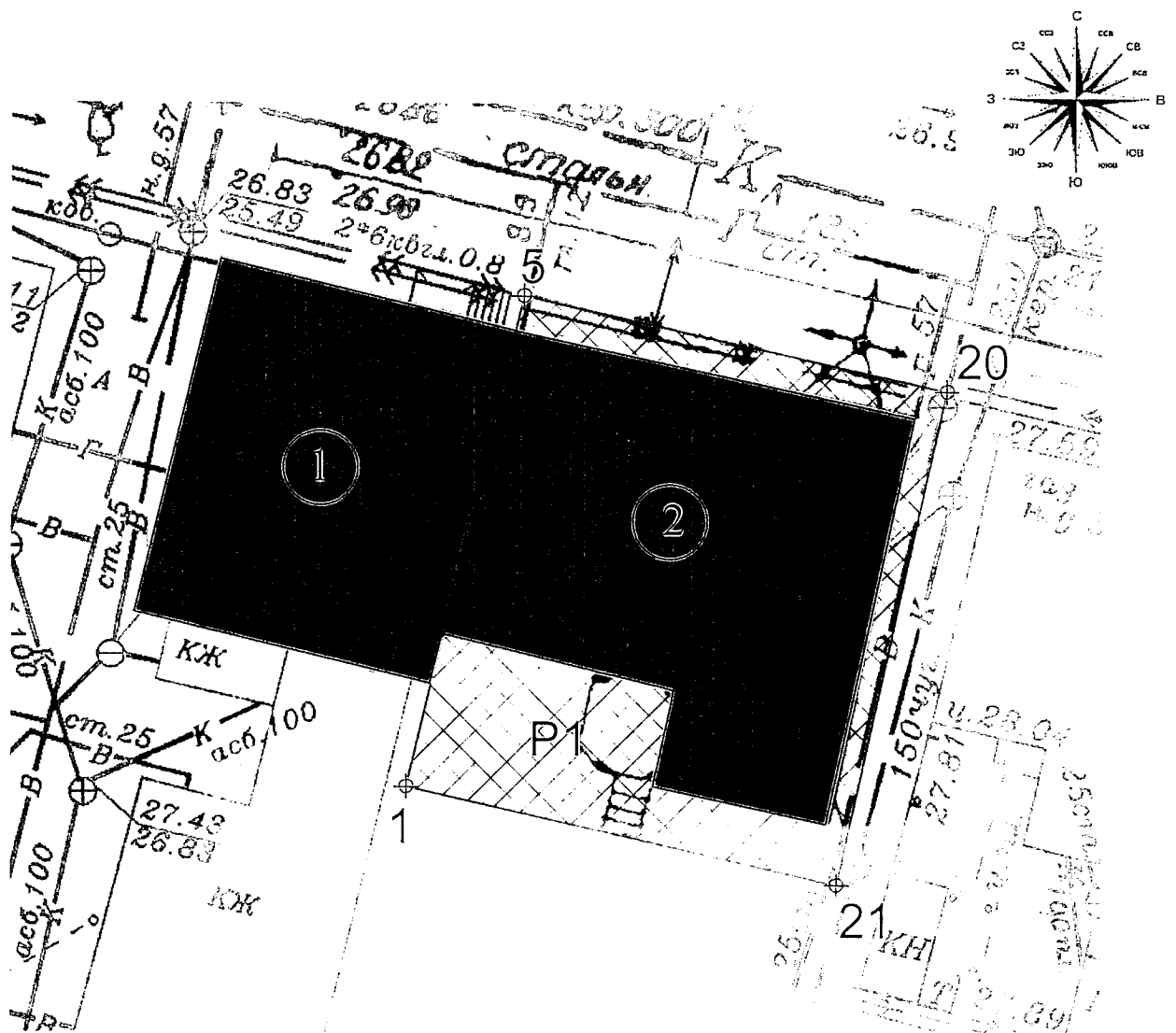
УТВЕРЖДЕНА

приказом администрации
Краснодарского края



от 30.08.2018 № 243-КЧ

СХЕМА

границ территории объекта культурного наследия регионального
значения «Дом жилой, особняк», начало XX в.,
Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Чапаева, 52, лит. А



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Объект культурного наследия
-  Территория объекта культурного наследия
- 5+ Точки координатной привязки

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

1. Объект культурного наследия «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 50, лит. А
2. Объект культурного наследия «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А

Начальник отдела памятников архитектуры,
истории и монументального искусства
управления государственной охраны объектов
культурного наследия администрации
Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

УТВЕРЖДЕНО

приказом администрации

Краснодарского края

от 30.08.2018 № 243-КК

ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
границ территории объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой, особняк», начало XX в.,
Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Чапаева, 52, лит. А

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения закреплена 4-мя характерными точками.

Площадь территории объекта культурного наследия – 278,65 м².

Координаты характерных точек границ территории
объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
1	477878,69	1377472,77
5	477896,19	1377476,73
20	477893,05	1377491,76
21	477875,45	1377488,08
1	477878,69	1377472,77

Начальник отдела памятников архитектуры,
истории и монументального искусства управления
государственной охраны объектов культурного
наследия администрации Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации
Краснодарского края

от 30.08.2018 № 249-КК

РЕЖИМ

использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Чапаева, 52, лит. А

Для территории объекта культурного наследия установлен режим использования земель историко-культурного назначения 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
 - размещение малых архитектурных форм, не противоречащих условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия;
 - 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 создающие 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;
 - деятельность, способствующая сохранению объекта культурного наследия и использованию его в целях туризма, науки, культуры, просвещения, а также в целях его первоначального назначения;
 - размещение, не противоречащее условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия, информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля 0,3 м²; вывеска высотой не более 0,6 м);
- экскурсионный показ.

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;
- 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. им. Чапаева), крыше объекта культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи;
- размещение на территории объекта культурного наследия рекламы, транспарантов-перетяжек, стендов, временных построек, киосков, навесов;
- загрязнение территории мусором, бытовыми отходами и др.

Начальник отдела памятников архитектуры,
истории и монументального искусства
управления государственной охраны объектов
культурного наследия администрации
Краснодарского края



С.В. Онищенко

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Объект культурного наследия
-  Охранная зона объекта культурного наследия
-  Точки координатной привязки
-  Номер регламентного участка

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

1. Объект культурного наследия «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 50, лит. А
2. Объект культурного наследия «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А

Начальник отдела памятников архитектуры,
истории и монументального искусства
управления государственной охраны объектов
культурного наследия администрации
Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

УТВЕРЖДЕНО

приказом администрации

Краснодарского края

от 30.08.2018 № 249-КК

ОПИСАНИЕ

границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Чапаева, 52, лит. А

Границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения закреплены 7-ю характерными точками:

5-20 по тротуару, параллельно главному фасаду, до оси восточной стены, на востоко-юго-восток;

20-21 параллельно стене восточного фасада, на юго-юго-запад;

21-24 в направлении на востоко-юго-восток до стены хозяйственной постройки;

24-23-22 на северо-северо-восток до обреза тротуара;

22-10 в направлении на западо-северо-запад вдоль обреза тротуара;

10-5 по оси примыкания блокированных зданий, на юго-юго-запад до условной точки 5 замыкая контур границы охранной зоны объекта культурного наследия.

Площадь охранной зоны объекта культурного наследия – 80,79 м².

Координаты характерных точек границ охранной зоны
объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
5	477896,19	1377476,73
20	477893,05	1377491,76
21	477875,45	1377488,08
24	477875,10	1377489,70
23	477891,28	1377493,60
22	477895,00	1377494,36
10	477898,83	1377477,28





5	477896,19	1377476,73
---	-----------	------------

Начальник отдела памятников архитектуры,
истории и монументального искусства
управления государственной охраны объектов
культурного наследия администрации
Краснодарского края



С.В. Онищенко

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Объект культурного наследия
-  Зона регулируемой застройки и хозяйственной деятельности
-  Точки координатной привязки
-  Номер регламентного участка

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

1. Объект культурного наследия «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 50, лит. А
2. Объект культурного наследия «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А

Начальник отдела памятников архитектуры,
истории и монументального искусства
управления государственной охраны объектов
культурного наследия администрации
Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8

УТВЕРЖДЕНО

приказом администрации
Краснодарского края

от 30.08.2018 № 243-КН

ОПИСАНИЕ

**границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия регионального значения**

«Дом жилой, особняк», начало XX в.,

Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Чапаева, 52, лит. А

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия состоит из двух регламентных участков № 5 и № 6.

Регламентный участок № 5 закреплён 4-мя характерными точками. Общая площадь – 356,37 м².

23-25 на востоко-юго-восток вдоль стены домовладения по ул. им. Чапаева, 54 до условной точки 25;

25-26 в направлении на юго-юго-запад до условной точки 26;

26-24 на западо-северо-запад до условной точки 24;

24-23 на северо-северо-восток вдоль стены домовладения по ул. им. Чапаева, 54 до условной точки 23 замыкая контур регламентного участка № 5

Регламентный участок № 6 закреплён 6-ю характерными точками. Общая площадь – 939,79 м².

1-21-24-26 в направлении на востоко-юго-восток параллельно южной стене объекта культурного наследия;

26-27 в направлении на юго-юго-запад вдоль стены существующего здания;

27-19 на западо-северо-запад вдоль стен существующих зданий;

19-1 на северо-северо-восток до условной точки 1 замыкая контур регламентного участка № 6.

Координаты характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
Регламентный участок № 5		
23	477891,28	1377493,60

25	477886,98	1377514,47
26	477870,76	1377510,48
24	477875,10	1377489,70
23	477891,28	1377493,60
Регламентный участок № 6		
1	477878,69	1377472,77
21	477875,45	1377488,08
24	477875,10	1377489,70
26	477870,76	1377510,48
27	477846,77	1377504,58
19	477855,84	1377466,51
1	477878,69	1377472,77

Начальник отдела памятников архитектуры,
истории и монументального искусства
управления государственной охраны объектов
культурного наследия администрации
Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 30.08.2018 № 243-КК

РЕЖИМ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, особняк», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Чапаева, 52, лит. А

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия.

1. Регламентный участок 2 (охранная зона объекта культурного наследия) – режим использования земель Р2;
2. Площадь территории охранной зоны – 80,79 м²;
3. Режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

На территории охранной зоны **разрешается:**

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения их объемно-планировочных характеристик, пропорций и параметров, использование в отделке фасадов традиционных отделочных материалов и цветовой гаммы;
- 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 (с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная

смесь) или имитирующих натуральные материалы) 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;

- сохранение открытого пространства;
- размещение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;
- организация ночной подсветки фасадов, установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны);
- установка ограждения по внутриквартальным границам участков ограждений высотой не более 1,8 м без использования в окраске ограждений, ворот и калиток, ярких цветов, в том числе: синий, красный, зеленый, фиолетовый, желтый.
- размещение, не противоречащее условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия, информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля 0,3 м²; вывеска высотой не более 0,6 м), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м²), включая праздничное оформление;
- установка охранных и мемориальных досок;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;
- осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности – на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

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, кроме временных необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 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;
- размещение или хранение огнеопасных материалов и материалов;
- размещение коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков), информационных и рекламных стендов;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, бытовыми отходами;
- установка бетонных, кирпичных, металлических и других сплошных ограждений по ул. им. Чапаева с использованием в окраске ограждений, ворот и калиток, ярких цветов, в том числе синий, красный, зеленый, фиолетовый, желтый.

4. Адрес участка по БТИ: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 52, лит. А;

5. Капитальные строения: отсутствуют;

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

7. Элемент планировочной структуры: регламентный участок 2.

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	0 %
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не регламентируется
7.5	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	0 м
7.6	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	0 %
7.7	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки,	капитальный ремонт и реконструкция существующих

	крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	объектов капитального строительства без увеличения их основного объема, в остальных случаях 0,0 м.
Требования и ограничения специального характера		
7.8	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с противоположной стороны ул. им. Чапаева, путем ограничения размещения временных торговых точек, рекламных стендов, транспарантов-перетяжек и иных конструкций, нарушающих видовое восприятие объекта культурного наследия
7.9	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, кроме временных необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку
7.10	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия
7.11	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
7.12	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение, не противоречащее условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия, информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля 0,3 м ² ; вывеска высотой не более 0,6 м), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие

		элементы с площадью информационного поля до 2,5 м ²), включая праздничное оформление; запрещается размещение всех видов рекламы
7.13	Требование по защите археологических объектов и культурного слоя	не регламентируются
7.14	Требование по сохранению исторических линий застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторических линий застройки по ул. им. Чапаева
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	запрещается вырубка деревьев и кустарников за исключением санитарных рубок ухода
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	благоустройство (с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы); озеленение территории: восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); установка ограждения по внутриквартальным границам участков ограждений высотой не более 1,8 м без использования в окраске ограждений, ворот и калиток, ярких цветов, в том числе синий, красный, зеленый, фиолетовый, желтый;
7.17	Иные требования	обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; запрещается: -использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; - хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории; - применение фрагментарной отделки фасадов;

		- установка по границам участка с ул. им. Чапаева сплошных ограждений.
--	--	--

Особый режим использования земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

1. Регламентный участок № 5, № 6 (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности) – индекс зоны РЗ;
2. Площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1296,16 м², в том числе регламентный участок № 5 – 356,37 м², регламентный участок № 6 – 939,79 м²;
3. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

На территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **разрешается:**

- сохранение элементов планировочной структуры (историческая линия застройки совпадает с красными линиями);
- проведение работ по благоустройству территории: озеленение – сохранение принципа аллеиных посадок деревьев вдоль улиц им. Чапаева, разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых;
- установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементам архитектурной среды исторического поселения;
- организация ночной подсветки фасадов, установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны);
- оборудование детских дворовых площадок;
- использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;
- организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативов;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог;
- прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;
- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого

природного ландшафта;

- капитальный ремонт, реконструкция и возведение новых объектов капитального строительства (компенсационное строительство) осуществляется в соответствии со следующими требованиями:

а) с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции капитально строительства на регламентном участке № 5 не более 7,0 м от уровня земли (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона не более 30 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши), на регламентном участке № 6 – не выше 15,0 м от уровня земли;

б) применение в отделке фасадов лицевой красный кирпич, оштукатуривание фасадов с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков;

в) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности;

г) регенерация (восстановление) исторической застройки на основании архивных материалов, достаточных для их восстановления;

д) организация входных групп осуществляется в соответствии с единым архитектурным решением фасада(ов);

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

- размещение на фасадах информационных конструкций высотой не более 0,6 м в виде букв и знаков без открытого способа свечения и не выше отметки окон 2-го этажа.

Запрещается:

- прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопроводов, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;

- установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах, выходящих на улицы им. Чапаева;

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку;

- хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

- размещение всех видов рекламных конструкций;

- применение фрагментарной отделки фасадов;

- установка по границам земельных участков, формирующих улицу им. Чапаева ограждений выше 1,8 м, использование в окраске ограждений, ворот и калиток, ярких цветов, в том числе синий, красный, зеленый,

фиолетовый, желтый.

4. Объекты капитального строительства: существующие в границах регламентных участков

5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства: в границах регламентного участка;

6. Элементы планировочной структуры: регламентный участок № 5, № 6

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
5.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не регламентируется
5.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не регламентируется
5.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	в соответствии с действующими нормами
5.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	в соответствии с действующими нормами
5.5	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	не более: на регламентном участке № 5 не более 7,0 м от уровня земли (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона не более 30 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши), на регламентном участке № 6 – не выше 15,0 м от уровня земли
5.6	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется
5.7	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не более 3,5 м от уровня земли
Требования и ограничения специального характера		
5.8	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	в соответствии с рекомендациями, по результатам проведения визуально-ландшафтного анализа: архитектурное решение объемов проектируемого объекта по линии застройки должно быть ориентировано на создание нейтрального либо соподчиненного

		фона объекту культурного наследия и не препятствовать его восприятию; - размещение проектируемых объемов не должно перекрывать основные видовые точки на объекты культурного наследия
5.9	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку
5.10	Ограничения в части проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ	проводятся при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в соответствии с действующим законодательством при проведении работ на расстоянии менее 25 м от территории объекта культурного наследия
5.11	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
5.12	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление; размещение на фасадах информационных конструкций высотой не более 0,6 м в виде букв и знаков без открытого способа свечения и не выше отметки окон 2-го этажа.
5.13	Требование по защите археологических объектов и культурного слоя	не регламентируются
5.14	Требование по сохранению исторических линий застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том	сохранение исторических линий застройки по ул. им Чапаева

	числе улично-дорожной сети	
5.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	сохранение ценных пород деревьев и посадка новых, разбивка клумб, газонов; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
5.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); оборудования детских дворовых площадок; использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральные материалы (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов; установка по границам земельных участков, формирующих улицу им. Чапаева ограждений выше 1,8; запрещается использование в окраске ограждений, ворот и калиток, ярких цветов, в том числе синий, красный, зеленый, фиолетовый, желтый.
5.17	Основные виды работ (в том числе по фасадам)	реконструкция или разборка зданий, не представляющих историко-архитектурной ценности с последующим строительством
5.18	Конфигурация плана	не регламентируется
5.19	Архитектурно-стилевое решение	должно соответствовать характеристикам существующей исторической среды: функциональному назначению, методам застройки, регламентам по высоте, габаритам, протяженности и масштабности зданий
5.20	Композиционно-силуэтные характеристики	должны быть увязаны с композиционным решением и пропорциями объекта культурного наследия

5.21	Основные строительные и отделочные материалы	применение в отделке фасадов лицевой красный кирпич, оштукатуривание фасадов с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков
5.22	Цветовое решение	цветовая гамма должна соответствовать цветовому решению объекта культурного наследия; запрещается использование в окраске ярких цветов, в том числе синий, красный, зеленый, фиолетовый, желтый
5.23	Иные требования	запрещается: - установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах, выходящих на ул. им. Чапаева; - хранение огнеопасных материалов; - замусоривание территории; - применение фрагментарной отделки фасадов;

Начальник отдела памятников архитектуры,
истории и монументального искусства
управления государственной охраны объектов
культурного наследия администрации
Краснодарского края



С.В. Онищенко