



**АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**ПРИКАЗ**

от 08.10.2010

г. Краснодар

№ 630-кн

**Об утверждении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Краснодаре, квартал № 38: «Усадьба купца В.С. Сокольского», 1900-1902 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Комсомольской, 41 и ул. Рашпилевской, 18, лит. Д, Д1; «Дом нотариуса Е.Е. Никифораки. Здесь работал писатель Д.А. Фурманов», 1910 г., 1920-1921 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 43, лит. А; «Дом генерала И.К. Назарова», 1886-1887годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Комсомольской, 47 и ул. Красной, 19, лит. Б; «Кубанское областное правление», 1882 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 23 и ул. Мира, 40, лит. Г с пристройками; «Дом жилой с торговыми помещениями», 1932 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 23 и ул. Мира, 40, лит. А; «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1908-1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Мира, 38 и ул. Рашпилевской, 22, лит. А, с пристройками**

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 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 г. № 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 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

## 1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца В.С. Сокольского», 1900-1902 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Комсомольской, 41 и ул. Рашпилевской, 18, лит. Д, Д1, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца В.С. Сокольского», 1900-1902 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Комсомольской, 41 и ул. Рашпилевской, 18, лит. Д, Д1, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом нотариуса Е.Е. Никифораки. Здесь работал писатель Д.А. Фурманов», 1910 г., 1920-1921 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 43, лит. А, согласно приложению 3 к настоящему приказу;

4) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом нотариуса Е.Е. Никифораки. Здесь работал писатель Д.А. Фурманов», 1910 г., 1920-1921 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 43, лит. А, согласно приложению 4 к настоящему приказу;

5) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом генерала И.К. Назарова», 1886-1887 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Комсомольской, 47 и ул. Красной, 19, лит. Б, согласно приложению 5 к настоящему приказу;

6) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом генерала И.К. Назарова», 1886-1887 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Комсомольской, 47 и ул. Красной, 19, лит. Б, согласно приложению 6 к настоящему приказу;

7) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кубанское областное правление», 1882 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 23 и ул. Мира, 40, лит. Г с пристройками, согласно приложению 7 к настоящему приказу;

8) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кубанское областное правление», 1882 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 23 и ул. Мира, 40, лит. Г с пристройками, согласно приложению 8 к настоящему приказу;

9) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями», 1932 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 23 и ул. Мира, 40, лит. А, согласно приложению 9 к настоящему приказу;

10) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия

регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями», 1932 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 23 и ул. Мира, 40, лит. А, согласно приложению 10 к настоящему приказу;

11) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1908-1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Мира, 38 и ул. Рашпилевской, 22, лит. А, с пристройками, согласно приложению 11 к настоящему приказу;

12) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1908-1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Мира, 38 и ул. Рашпилевской, 22, лит. А, с пристройками, согласно приложению 12 к настоящему приказу;

2. Отделу государственного учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Гончаров А.В.) 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](http://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 филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата 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. Убытки, причиненные ограничением прав в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий, подлежат возмещению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 08.10.2010 № 630-кп







**ЗОНЫ**

**охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба купца В.С. Сокольского», 1900-1902 годы,  
Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Комсомольской, 41  
и ул. Рашпилевской, 18, лит. Д, Д1**

**Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия**





-  - утвержденная территория объекта культурного наследия  
 - граница территориальных зон  
 - номер поворотной точки  
 - охранная зона  
 - охранная зона  
 - утвержденная граница территории объекта культурного наследия




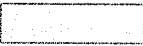

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	Х	У	
Внутренний контур:			
10	476700.25	1377623.81	
			5,30
11	476699.17	1377629.00	
			33,51
12	476692.03	1377661.74	
			6,14
13	476690.08	1377667.56	
			10,28
14	476680.13	1377664.98	
			39,66
15	476641.91	1377654.38	
			3,06
16	476638.96	1377653.59	
			42,13
17	476646.90	1377612.22	
			54,60
10	476700.25	1377623.81	
Внешний контур:			
1	476679.37	1377622.07	
			3,00
2	476678.67	1377624.99	
			9,38
3	476669.52	1377622.91	
			20,80
4	476664.70	1377643.14	
			8,46

5	476656.40	1377641.51	
			10,64
6	476645.96	1377639.46	
			11,60
7	476643.57	1377650.82	
			3,00
8	476640.64	1377650.18	
			36,00
9	476648.06	1377614.96	
			32,10
1	476679.37	1377622.07	

**Карта (схема) границ зоны регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия**



-  - утвержденная территория объекта культурного наследия  
 - утвержденная граница территории объекта культурного наследия  
 - граница территориальных зон  
 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
**ЗРЗ** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
 1 - номер поворотной точки

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
18	476654.01	1377596.79	
			39,32
19	476661.75	1377558.24	
			29,62
20	476690.02	1377567.06	
			8,33
21	476698.11	1377569.03	
			0,89
22	476697.92	1377569.90	
			19,50
23	476716.94	1377574.19	
			37,28
24	476707.66	1377610.30	
			33,42
25	476674.98	1377603.31	
			13,70
26	476662.10	1377598.64	
			8,30
18	476654.01	1377596.79	

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 08.10.2020 № 630-кк

## РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца В.С. Сокольского», 1900-1902 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Комсомольской, 41 и ул. Рашпилевской, 18, лит. Д, Д1**

### **Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ;
2. Режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия»:

#### **Разрешается:**

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

сохранение сложившейся планировочной структуры ул. Комсомольской и ул. Рашпилевской - угловое положение объекта культурного наследия;

регенерация (восстановление) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;

проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка);

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и зданий ценной исторической застройки;

установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные

конструкции), включая праздничное оформление, отвечающих требованиям приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений без увеличения их основного объема;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, не представляющих историко-культурной ценности;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом, ремонт и реконструкция пешеходных тротуаров;

организация парковок на специально отведенных площадках; проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

**Запрещается:**

возведение объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки;

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка надземных пешеходных переходов;

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

фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

**Специальные требования:**

соблюдение иных ограничений и запретов в соответствии с приказом администрации Краснодарского от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

3. Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 38, угол ул. Рашиповской и ул. Комсомольской, земельные участки с кадастровыми № 23:43:000000:13643 (частично), № 23:43:0208028:7 (частично), № 23:43:0208028:26, а также часть территории общего пользования и дворового участка, не стоящие на кадастровом учете.

4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет;
6. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	15%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов без увеличения их основного объема, в остальных случаях 0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий/строений/сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;	0%
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с

	культурного наследия	ул. Комсомольской и ул. Рашпилевской;
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, пешеходных тротуаров и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается установка надземных пешеходных переходов, запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации-разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
7.12	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;
7.13	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 в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия ул. Комсомольской и ул. Рашпилевской;
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается

		вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка); установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и здания ценной исторической застройки; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; запрещается установка непрозрачных («глухих») ограждений;
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках, существующих;
7.18	Иные требования	Обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; организация парковок на специально отведенных площадках; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования; в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

**Особые режимы использования земель и требования  
к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования  
застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)  
объекта культурного наследия**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1

участок:

1. Регламентный участок ЗРЗ;

2. Режим использования земель - «Ограниченное преобразование»:

**Разрешается:**

сохранение элементов исторической планировочной структуры (историческая линия застройки совпадает с красными линиями);

проведение работ по благоустройству территории: озеленение - разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); 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 местных нормативов; капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

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

а) с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона в пределах 20-40 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) не более 15 метров от существующего уровня земли, но не выше карниза самого высоко здания в ряду застройки стороны квартала;

б) применение в отделке фасадов оштукатуривания с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков либо в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

в) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, 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 в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019

№ 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

**Запрещается:**

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

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

размещение всех видов рекламных конструкций;

применение фрагментарной отделки фасадов, формирующих территорию общего пользования;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

иная деятельность в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

3. Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 39, угол ул. Рашпилевской и ул. Комсомольской, земельные участки с № 23:43:0208027:36, 23:43:0208027:30, 23:43:0208027:14, а также не стоящие на кадастровом учете, но в рамках кадастрового квартала № 23:43:0208027.

4. Капитальные строения: имеются.

5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентных участков.

6. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков;
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков;
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	не более 50%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не менее 15%
7.5	Минимальный отступ застройки	в соответствии с требованиями приказа

	от границ земельного участка	администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	не более 15 метров от существующего уровня земли, но не выше карниза самого высоко здания в ряду застройки стороны квартала;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;	не регламентируется;
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется;
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Комсомольской и ул. Рашпилевской;
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры 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;
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	в рамках ограничений, предусмотренных п. 7.10;
7.12	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;
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению	размещение на фасадах информационных конструкций в

	информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки ул. Комсомольской и ул. Рашпилевской;
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.16	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); 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 местных нормативов;
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих; запрещается изменение рельефа;
7.18	Иные требования	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, формирующих территорию общего пользования; иная деятельность, запрещенная в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».
--	--	---

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 3

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края




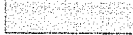
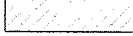

от 08.10.2008 № 630-КМ

**ЗОНЫ**

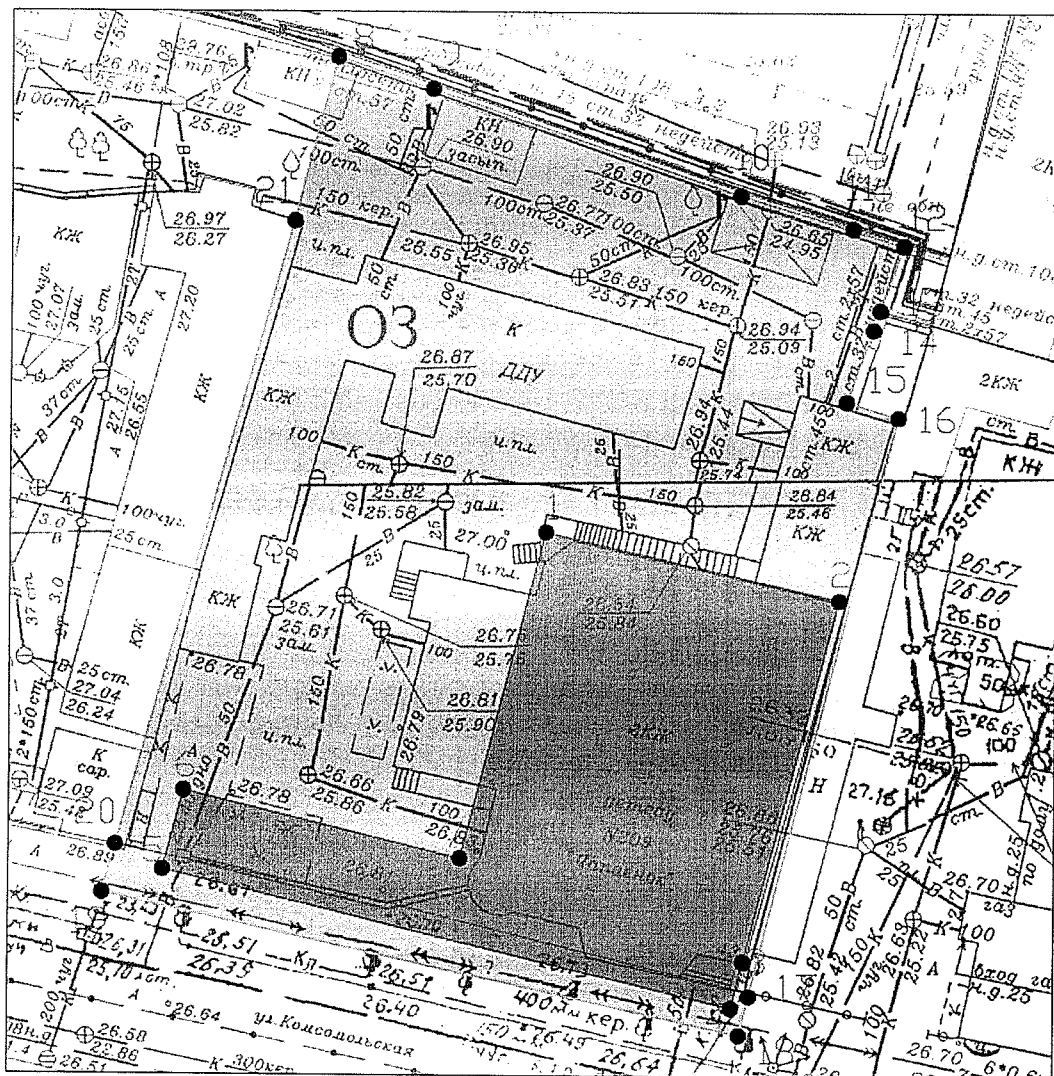
**охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом нотариуса Е.Е. Никифораки. Здесь работал писатель  
Д.А. Фурманов», 1910 г., 1920-1921 годы, Краснодарский край,  
г. Краснодар, ул. Комсомольская, 43, лит. А**


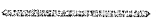

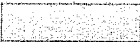


**Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия**



-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
-  - охранная зона
-  - особо охраняемая природная территория -памятник природы "Дерево Платан"
-  - утвержденные границы охранной зоны ОКН регионального значения "Здание Кубанского правления и дом писарей, конец XIX в.-начало XXв. Здание, в котором размещалась типография Кубисполкома газеты "Известия".

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия



-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
-  1 - номер поворотной точки
-  - охранная зона
-  - охранная зона
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
Внешний контур:			
8	476690.08	1377667.56	
			6,09
9	476688.14	1377673.34	
			19,76
10	476681.74	1377692.04	
			7,06
11	476679.76	1377698.82	
			3,24
12	476678.74	1377701.89	
			4,22
13	476674.76	1377700.48	
			1,26
14	476673.57	1377700.07	
			4,70
15	476669.15	1377698.48	
			3,26
16	476668.19	1377701.60	
			36,51
17	476632.75	1377692.81	
			2,46
18	476630.36	1377692.22	
			39,57
19	476638.95	1377653.59	
			3,06
20	476641.91	1377654.38	
			39,66
21	476680.13	1377664.98	

			10,28
8	476690.08	1377667.56	
Внутренний контур:			
1	476661.11	1377680.36	
			18,25
2	476656.97	1377698.13	
			22,80
3	476634.89	1377692.46	
			2,94
4	476632.04	1377691.73	
			35,50
5	476640.39	1377657.23	
			5,00
6	476645.23	1377658.47	
			17,26
7	476641.14	1377675.24	
			20,62
1	476661.11	1377680.36	

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 08.10.2020 № 630-104

## РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального «Дом нотариуса Е.Е. Никифораки. Здесь работал писатель Д.А. Фурманов», 1910 г., 1920-1921 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 43, лит. А**

### **Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ;
2. Режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия»:

#### **Разрешается:**

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

сохранение сложившейся планировочной структуры ул. Комсомольской - положение (ориентация) главного фасада объекта культурного наследия;

регенерация (восстановление) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;

проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка);

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и зданий ценной исторической застройки;

установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, отвечающих требованиям приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений без увеличения их основного объема;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, не представляющих историко-культурной ценности;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом, ремонт и реконструкция пешеходных тротуаров;

организация парковок на специально отведенных площадках; проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

#### **Запрещается:**

возведение объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки;

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка надземных пешеходных переходов;

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

фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

#### **✓ Специальные требования:**

соблюдение ограничений и требований памятника природы (ООПТ) «Дерево Платан» в соответствии с постановлением Главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31.03.2016 № 164;

соблюдение иных ограничений и запретов в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

3. Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 38, ул. Комсомольская, 43, земельные участки с кадастровыми № 23:43:0208028:7 (частично), а также часть территории общего пользования улицы, не стоящей на кадастровом учете.

4. Капитальные строения: имеются.

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

6. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	15%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с приказом культурного наследия администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов без увеличения их основного объема, в остальных случаях 0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий/строений/сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения)	0%

	в границах земельного участка;	
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется;
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Комсомольской;
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, пешеходных тротуаров и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается установка надземных пешеходных переходов, запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации- разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
7.12	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;
7.13	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 в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;

7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия ул. Комсомольской;
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка); установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и здания ценной исторической застройки; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; запрещается установка непрозрачных («глухих») ограждений;
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих;
7.18	Иные требования	Обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; организация парковок на специально отведенных площадках; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования; в соответствии с постановлением Главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31.03.2016 № 164; в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории

		исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».
--	--	--

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края








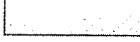
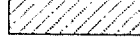

Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 08.10.2010 № 630-КА

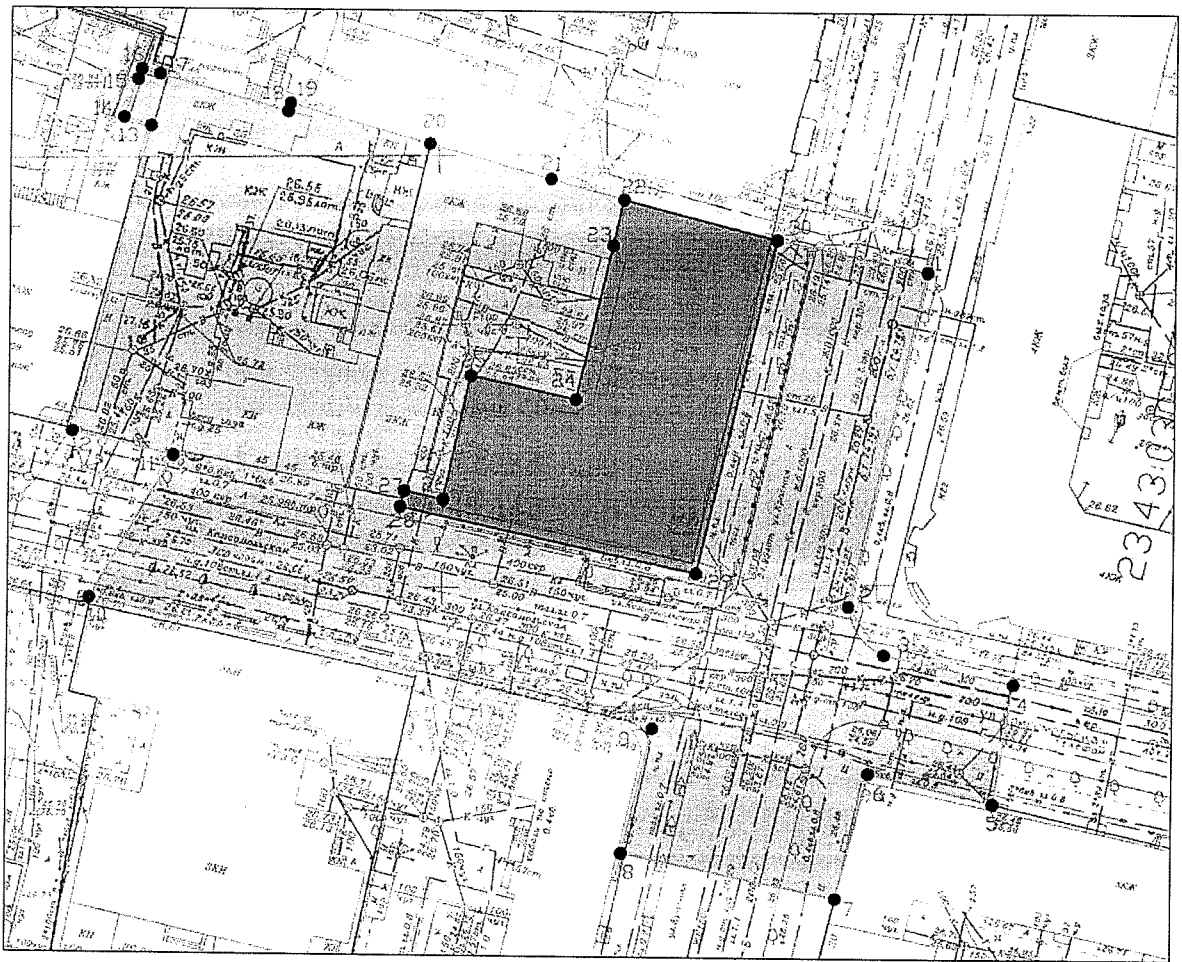
**ЗОНЫ**  
охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом генерала И.К. Назарова», 1886-1887 годы,  
Краснодарский край, г. Краснодар,  
угол ул. Комсомольской, 47 и ул. Красной, 19, лит. Б


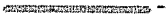




**Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия**



-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
-  - охранная зона
-  - охранная зона
-  - утвержденные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН регионального значения "Здание Кубанского правления и дом писарей, конец XIX в.-начало XXв. Здание, в котором размещалась типография Кубисполкома газеты "Известия"
-  - утвержденные границы охранной зоны ОКН регионального значения "Здание Кубанского правления и дом писарей, конец XIX в.-начало XXв. Здание, в котором размещалась типография Кубисполкома газеты "Известия".
-  - утвержденные границы охранной зоны ОКН регионального значения "Дом жилой С.С.Бейма".

### Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия



-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
-  - номер поворотной точки
-  - охранная зона
-  - охранная зона
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
1	476651.87	1377790.89	
			39,76
2	476613.08	1377782.14	
			6,96
3	476607.45	1377786.24	
			15,24
4	476604.12	1377801.12	
			13,98
5	476590.33	1377798.87	
			14,69
6	476593.68	1377784.57	
			14,92
7	476579.21	1377780.95	
			25,11
8	476584.34	1377756.37	
			14,78
9	476598.71	1377759.81	
			66,54
10	476613.40	1377694.91	
			19,18
11	476630.07	1377704.39	
			11,89
12	476632.75	1377692.81	
			36,51
13	476668.19	1377701.60	
			3,26
14	476669.15	1377698.48	
			4,70
15	476673.57	1377700.07	
			1,26

16	476674.76	1377700.48	
			2,15
17	476674.21	1377702.56	
			15,29
18	476670.03	1377717.27	
			0,95
19	476670.95	1377717.51	
			16,72
20	476666.37	1377733.59	
			14,56
21	476662.38	1377747.59	
			8,80
22	476660.03	1377756.07	
			5,43
23	476654.74	1377754.84	
			18,31
24	476636.91	1377750.66	
			12,40
25	476639.54	1377738.53	
			14,70
26	476625.18	1377735.43	
			4,62
27	476626.15	1377730.91	
			1,89
28	476624.31	1377730.50	
			35,00
29	476616.82	1377764.68	
			39,70
30	476655.50	1377773.68	
			17,59
1	476651.87	1377790.89	

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 08.10.2023 № 630-10/23

## РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом генерала И.К. Назарова», 1886-1887 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Комсомольской, 47 и ул.Красной, 19, лит. Б**

### **Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ;
2. Режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия»:

#### **Разрешается:**

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

сохранение сложившейся планировочной структуры ул. Комсомольской и ул. Красной - угловое положение объекта культурного наследия;

регенерация (восстановление) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;

проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка);

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и зданий ценной исторической застройки;

установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные

конструкции), включая праздничное оформление, отвечающих требованиям приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений без увеличения их основного объема;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, не представляющих историко-культурной ценности;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом, ремонт и реконструкция пешеходных тротуаров;

организация парковок на специально отведенных площадках; проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

**Запрещается:**

возведение объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки;

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка надземных пешеходных переходов;

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

фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

**Специальные требования:**

соблюдение иных ограничений и запретов в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

3. Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 38, угол ул. Комсомольская и ул. Красная: земельный участок с кадастровым № 23:43:0208028:243; земельный участок с кадастровым № 23:43:0208028:40; часть территории квартал № 23:43:0208028, не стоящую на кадастровом учете, расположенную возле указанных участков; а также часть территории общего

пользования - прилегающий к фасадам рассматриваемого объекта культурного наследия пешеходные тротуары и проезжие части улицы Комсомольской и ул. Красной.

4. Капитальные строения: имеются.

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

6. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	15%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов без увеличения их основного объема, в остальных случаях 0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий/строений/сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	0%

	участка;	
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется;
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Комсомольской и ул. Красной;
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	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 установка надземных пешеходных переходов, запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации- разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
7.12	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;
7.13	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 в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского

		края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия ул. Комсомольской и ул. Красной;
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка); установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и здания ценной исторической застройки; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; запрещается установка непрозрачных («глухих») ограждений;
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих;
7.18	Иные требования	Обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; организация парковок на специально отведенных площадках; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования; в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории

		исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»
--	--	---

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



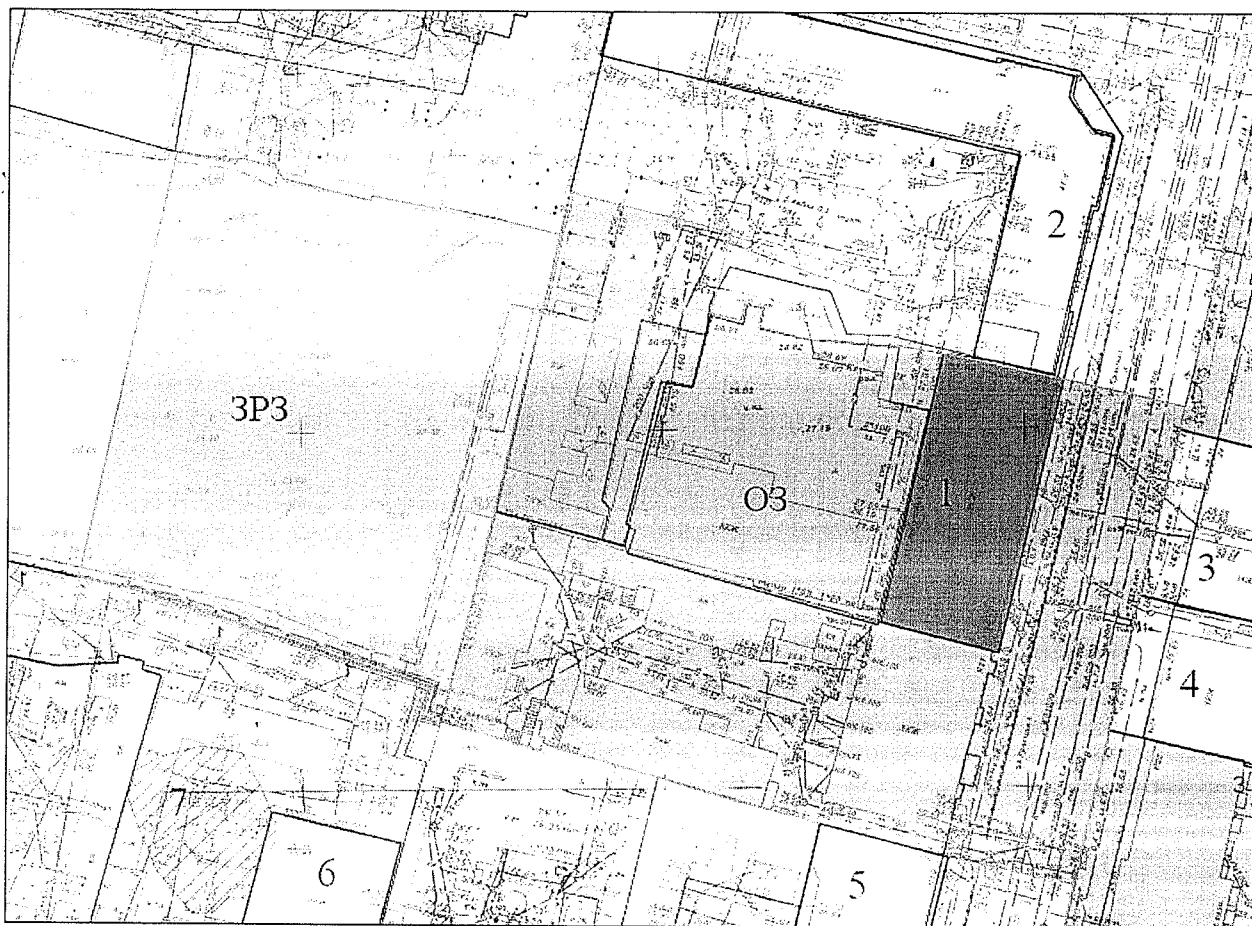
Г.Г. Давыденко





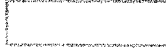

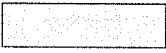
УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 08.10.2020 № 630-кк

### ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Кубанское областное правление», 1882 год, Краснодарский край,  
г. Краснодар, угол ул. Красной, 23 и ул. Мира, 40, лит. Г, с пристройками







**Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия**



-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
- ОЗ** - охранная зона
-  - охранная зона
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ЗРЗ** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  - особо охраняемая природная территория - памятник природы "Дерево Платан"
-  - утвержденные границы охранной зоны иных объектов культурного наследия регионального значения.

**Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия**



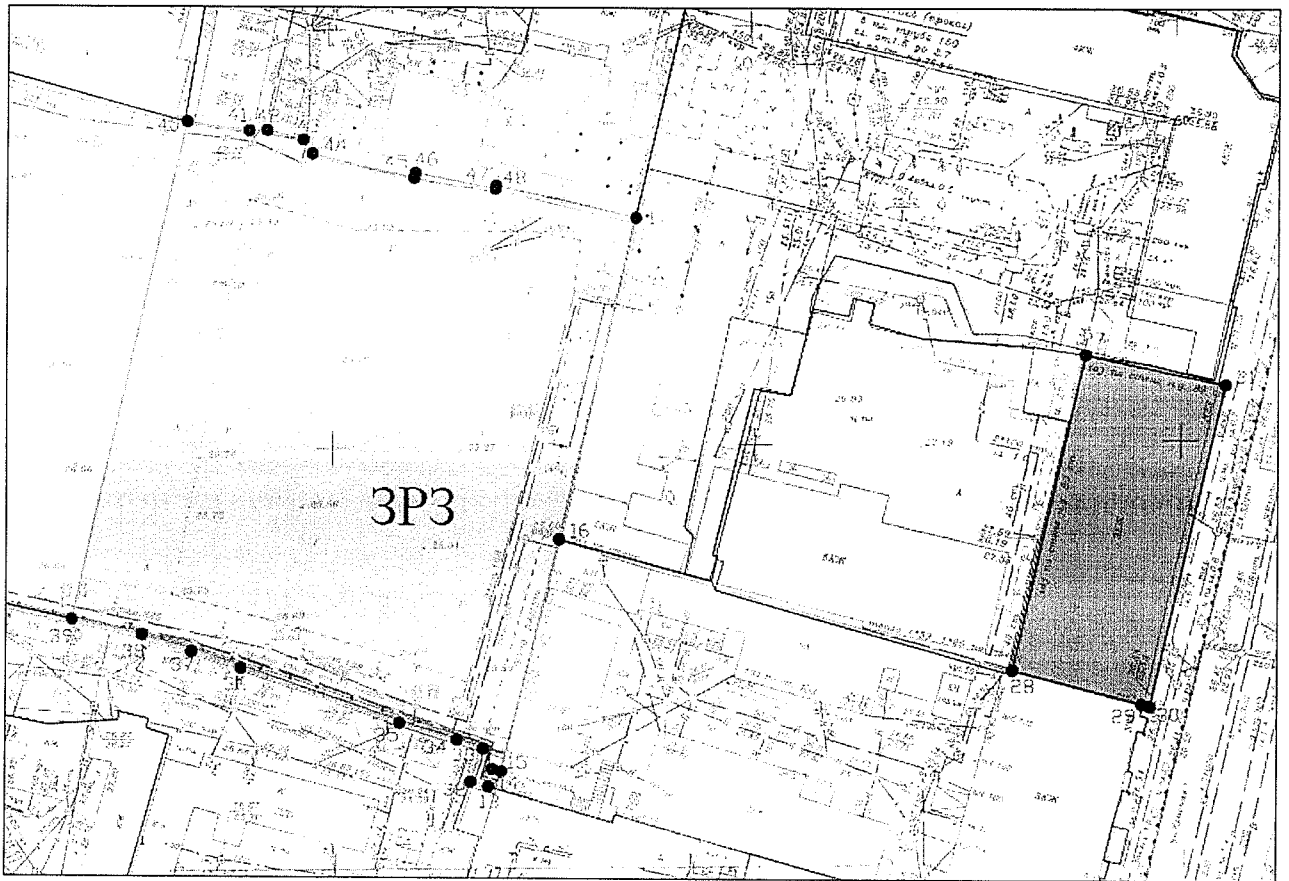
-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
-  - номер поворотной точки
-  - охранная зона
-  - охранная зона
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
1	476718.37	1377805.97	
			3,27
2	476715.19	1377805.23	
			23,64
3	476692.16	1377799.90	
			19,34
4	476673.28	1377795.72	
			21,95
5	476651.87	1377790.89	
			17,59
6	476655.50	1377773.68	
			1,00
7	476655.75	1377772.71	
			17,18
8	476660.03	1377756.07	
			8,80
9	476662.38	1377747.59	
			14,56
10	476666.37	1377733.59	
			16,72
11	476670.95	1377717.51	
			0,95
12	476670.03	1377717.27	
			15,29
13	476674.21	1377702.56	
			2,12
14	476676.28	1377703.04	
			1,09
15	476676.01	1377704.10	

			28,26
16	476703.47	1377710.78	
			39,38
17	476741.83	1377719.70	
			6,01
18	476747.69	1377721.05	
			23,01
19	476742.26	1377743.41	
			11,55
20	476731.04	1377740.65	
			4,28
21	476730.12	1377744.83	
			2,28
22	476732.33	1377745.39	
			2,53
23	476731.68	1377747.84	
			2,46
24	476729.30	1377747.23	
			6,55
25	476727.54	1377753.54	
			11,64
26	476726.76	1377765.15	
			7,59
27	476725.67	1377772.66	
			38,35
28	476688.26	1377764.21	
			15,75
29	476684.28	1377779.45	
			1,00
30	476684.03	1377780.41	
			39,09
31	476722.12	1377789.19	
			17,19
1	476718.37	1377805.97	

**Карта (схема) границ зоны регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия**



- утвержденная территория  
объекта культурного  
наследия



- утвержденная граница  
территории объекта культурного  
наследия



- граница территориальных зон



- зона регулирования застройки и  
хозяйственной деятельности

**ЗРЗ**

- зона регулирования застройки и  
хозяйственной деятельности



- номер поворотной точки

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
32	476674.76	1377700.48	
			4,22
33	476678.74	1377701.89	
			3,24
34	476679.76	1377698.82	
			7,06
35	476681.74	1377692.04	
			19,76
36	476688.14	1377673.34	
			6,10
37	476690.08	1377667.56	
			6,14
38	476692.03	1377661.74	
			8,50
39	476693.84	1377653.43	
			60,71
40	476753.06	1377666.81	
			7,33
41	476752.03	1377674.07	
			2,11
42	476752.10	1377676.18	
			4,39
43	476750.96	1377680.42	
			1,98
44	476749.30	1377681.49	
			12,33
45	476746.40	1377693.47	
			0,65
46	476747.03	1377693.61	
			9,66
47	476745.17	1377703.09	
			0,38
48	476745.54	1377703.17	
			16,94
17	476741.83	1377719.70	
			39,38
16	476703.47	1377710.78	
			28,26
15	476676.01	1377704.10	
			1,09
14	476676.28	1377703.04	
			2,12

13	476674.21	1377702.56	
			2,15
32	476674.76	1377700.48	

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 08.10.2020 № 630-ка

## РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кубанское областное правление», 1882 год, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 23 и ул. Мира, 40, лит. Г, с пристройками**

### **Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ;
2. Режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия»:

#### **Разрешается:**

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

сохранение сложившейся планировочной структуры ул. Красной - положение (ориентация) главного фасада объекта культурного наследия;

регенерация (восстановление) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;

проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка);

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и зданий ценной исторической застройки;

установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные

конструкции), включая праздничное оформление, отвечающих требованиям приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений без увеличения их основного объема;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, не представляющих историко-культурной ценности;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом, ремонт и реконструкция автомобильных дорог;

организация парковок на специально отведенных площадках; проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

#### **Запрещается:**

возведение объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки;

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка надземных пешеходных переходов;

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

фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

#### **Специальные требования:**

соблюдение иных ограничений и запретов в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

3. Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 38, ул. Красная, 23: земельный участок с кадастровым № 23:43:0208028:3 - участок внутреннего двора УВД г. Краснодара (здания объекта культурного наследия); земельный участок с кадастровым № 23:43:0208028:108, прилегающий с юга с расположенным на нем ценным зданием; часть земельного участка

с кадастровым № 23:43:0208028:27; а также часть территории общего пользования - прилегающего к фасаду участка со зданием-памятником пешеходного тротуара и автомобильной дороги ул. Красной.

4. Капитальные строения: имеются.

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

6. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	15%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов без увеличения их основного объема, в остальных случаях 0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий/строений/сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения)	0%

	в границах земельного участка;	
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Красной;
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	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 установка надземных пешеходных переходов, запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации-разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
7.12	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;
7.13	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 в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в

		<p>границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;</p>
7.14	<p>Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети</p>	<p>сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия ул. Красной;</p>
7.15	<p>Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)</p>	<p>проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;</p>
7.16	<p>Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)</p>	<p>использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка); установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и здания ценной исторической застройки; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; запрещается установка непрозрачных («глухих») ограждений;</p>
7.17	<p>Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети</p>	<p>в рамках существующих;</p>
7.18	<p>Иные требования</p>	<p>Обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; организация парковок на специально отведенных площадках; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на</p>

		<p>фасадах, формирующих территории общего пользования; в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».</p>
--	--	---

**Особые режимы использования земель и требования  
к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования  
застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)  
объекта культурного наследия**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Регламентный участок ЗРЗ;
2. Режим использования земель - «Ограниченное преобразование»:

**Разрешается:**

сохранение элементов исторической планировочной структуры (историческая линия застройки совпадает с красными линиями);

проведение работ по благоустройству территории: озеленение - разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); 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 местных нормативов; капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

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

- а) с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней

отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона в пределах 20-40 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) не более 18 метров от существующего уровня земли;

б) применение в отделке фасадов оштукатуривания с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков либо в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

в) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, 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 в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

**Запрещается:**

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

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

размещение всех видов рекламных конструкций;

применение фрагментарной отделки фасадов, формирующих территорию общего пользования;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

иная деятельность в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

3. Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 38, часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0208028:9.

4. Капитальные строения: имеются.

5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентных участков.

6. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков;
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков;
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	не более 50%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не менее 15%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	не более 18 метров от существующего уровня земли;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;	не регламентируется;
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется;
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Красной;

7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры 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;
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	в рамках ограничений, предусмотренных п. 7.10;
7.12	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;
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки ул. Красной;
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы	установка отдельно стоящего оборудования городского освещения,

	благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); 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 местных нормативов;
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих; запрещается изменение рельефа;
7.18	Иные требования	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, формирующих территорию общего пользования; иная деятельность, запрещенная в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 9


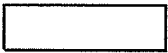


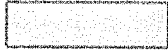
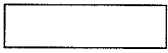

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 08.10.2020 № 630-кп

**ЗОНЫ**

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой с торговыми помещениями», 1932 год, Краснодарский край,  
г. Краснодар, угол ул. Красной, 23 и ул. Мира, 40, лит. А


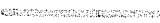

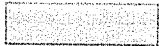


**Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия**



-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
- ОЗ** - охранная зона
-  - охранная зона
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ЗРЗ** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  - утвержденные зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия "Дом художника Е.И. Пospelитакки"
-  - утвержденные границы охранной зоны иных объектов культурного наследия регионального значения.
- уч. 1,2** - номер участка

**Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия**



-  - утвержденная территория объекта культурного наследия  
 - граница территориальных зон  
 1 - номер поворотной точки  
 - охранный зона  
 - охранный зона  
 - утвержденная граница территории объекта культурного наследия  
 уч. 1, 2 - номер регламентного участка

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранный зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

**Координаты характерных (поворотных) точек границ участка № 1 ОЗ**

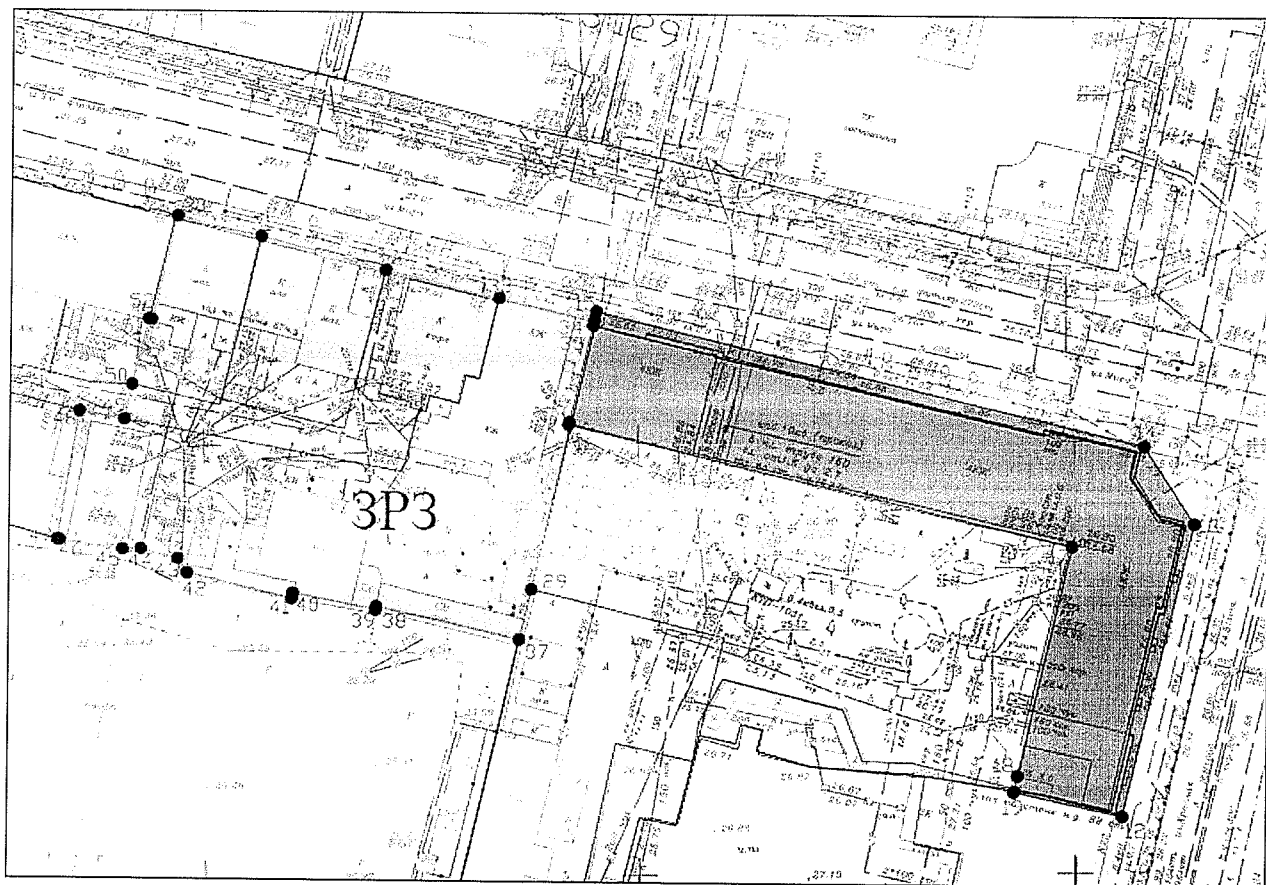
Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
1	476798.43	1377732.34	57,30
2	476785.15	1377788.08	
3	476814.64	1377794.52	30,19
4	476807.14	1377826.90	33,24
5	476797.94	1377824.87	9,42
6	476790.11	1377830.17	9,45
7	476785.56	1377849.24	19,61
8	476757.45	1377843.19	28,75
9	476762.42	1377820.76	22,97
10	476760.93	1377815.73	5,25
11	476718.37	1377805.97	43,66
12	476722.12	1377789.19	17,19
13	476755.88	1377797.19	34,69
14	476764.92	1377791.33	10,77



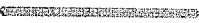


			64,81
15	476780.00	1377728.30	
			18,87
1	476798.43	1377732.34	

### Координаты характерных (поворотных) точек границ участка № 2 ОЗ

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
16	476766.86	1377725.17	
			59,52
17	476753.17	1377783.09	
			27,19
18	476726.65	1377777.10	
			1,90
19	476724.80	1377776.68	
			4,11
20	476725.67	1377772.66	
			7,59
21	476726.76	1377765.15	
			11,64
22	476727.54	1377753.54	
			6,55
23	476729.30	1377747.23	
			2,46
24	476731.68	1377747.84	
			2,53
25	476732.33	1377745.39	
			2,28
26	476730.12	1377744.83	
			4,28
27	476731.04	1377740.65	
			11,55
28	476742.26	1377743.41	
			23,01
29	476747.69	1377721.05	
			19,61
16	476766.86	1377725.17	

Карта (схема) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия



- |   |   |  |
|---|---|--|
|  | - | утвержденная территория<br>объекта культурного<br>наследия         |
|  | - | утвержденная граница<br>территории объекта культурного<br>наследия |
|  | - | граница территориальных зон  |
|  | - | зона регулирования застройки и<br>хозяйственной деятельности       |
| <b>ЗРЗ</b>  | - | зона регулирования застройки и<br>хозяйственной деятельности       |
|  | - | номер поворотной точки   |

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной  
зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
30	476790.61	1377680.10	
			9,83
31	476788.33	1377689.66	
			14,78
32	476784.59	1377703.96	
			13,43
33	476781.48	1377717.03	
			11,30
34	476778.89	1377728.03	
			0,48
35	476778.42	1377727.92	
			11,52
36	476767.21	1377725.26	
			0,36
16	476766.86	1377725.17	
			19,61
29	476747.69	1377721.05	
			6,01
37	476741.83	1377719.70	
			16,94
38	476745.54	1377703.17	
			0,38
39	476745.17	1377703.09	
			9,66
40	476747.03	1377693.61	
			0,65
41	476746.40	1377693.47	
			12,33
42	476749.30	1377681.49	
			1,98
43	476750.96	1377680.42	
			4,39
44	476752.10	1377676.18	
			2,11
45	476752.03	1377674.07	
			3,50
46	476752.48	1377670.60	
			4,14
47	476753.11	1377666.51	
			15,15
48	476768.06	1377668.97	
			5,27
49	476767.11	1377674.15	
			4,17

50	476771.19	1377675.00	
			7,82
51	476778.78	1377676.88	
			0,30
52	476778.74	1377677.18	
			12,22
30	476790.61	1377680.10	

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 08.10.2020 № 630-кн

## РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями», 1932 год, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 23 и ул. Мира, 40, лит. А**

### **Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения, включающей участок № 1 и участок № 2:

1. Участок - № 1 и № 2 ОЗ;
2. Режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия»:

#### **Разрешается:**

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

сохранение сложившейся планировочной структуры ул. Красной и ул. Мира - угловое положение объекта культурного наследия;

регенерация (восстановление) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;

проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка);

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и зданий ценной исторической застройки;

установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные

конструкции), включая праздничное оформление, отвечающих требованиям приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений без увеличения их основного объема;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, не представляющих историко-культурной ценности;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом, ремонт и реконструкция автомобильных дорог;

организация парковок на специально отведенных площадках; проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

#### **Запрещается:**

возведение объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки;

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

установка надземных пешеходных переходов;

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

фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

#### **Специальные требования:**

соблюдение иных ограничений и запретов в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

3. Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 38, угол ул. Красная, 23 и ул. Мира, 40, лит. А: часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0208028:27; а также часть территории общего пользования ул. Красной и ул. Мира - вдоль главных фасадов здания-памятника (включая перекресток).

4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет;
6. Элемент планировочной структуры: участок № 1 и участок № 2.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	15%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов без увеличения их основного объема, в остальных случаях 0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий/строений/сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;	0%
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9	Ограничения в части обеспечения	сохранение зрительного восприятия

	условий восприятия объекта культурного наследия	объекта культурного наследия с ул. Красной и ул. Мира;
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	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 установка надземных пешеходных переходов, запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации- разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
7.12	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;
7.13	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 в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-	сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия ул. Красной и ул. Мира;

	дорожной сети	
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка); установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и здания ценной исторической застройки; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; запрещается установка непрозрачных («глухих») ограждений;
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих;
7.18	Иные требования	обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; организация парковок на специально отведенных площадках; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования; в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

**Особые режимы использования земель и требования  
к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования  
застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)  
объекта культурного наследия**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Регламентный участок ЗРЗ;

2. Режим использования земель - «Ограниченное преобразование»:

Разрешается:

сохранение элементов исторической планировочной структуры (историческая линия застройки совпадает с красными линиями);

проведение работ по благоустройству территории: озеленение - разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); 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 местных нормативов; капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

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

а) с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона в пределах 20-40 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) не более 15 метров от существующего уровня земли, но не выше карниза самого высоко здания в ряду застройки стороны квартала;

б) применение в отделке фасадов оштукатуривания с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков либо в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

в) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, 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 в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

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

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

размещение всех видов рекламных конструкций;

применение фрагментарной отделки фасадов, формирующих территорию общего пользования;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

иная деятельность в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

3. Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 38, части земельного участка с кадастровым № 23:43:0208028:31 (/1 и /2); земельного участка с кадастровым № 23:43:0208028:53; земельного участка с кадастровым № 23:43:0208028:54; а также части территории внутреннего двора, не поставленного на кадастровый учет.

4. Капитальные строения: имеются.

5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентных участков.

6. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента	Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>	
7.1	Минимальная площадь земельного участка в выделенных границах земельных

	участка	участков;
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков;
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	не более 50%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не менее 15%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	не более 18 метров от существующего уровня земли, но не выше карниза самого высоко здания в ряду застройки стороны квартала;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;	не регламентируется;
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется;
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Красной и ул. Мира;
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры 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;
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации-разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
7.12	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;
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки ул. Мира;
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые	установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов

	формы)	архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); 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 местных нормативов;
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих; запрещается изменение рельефа;
7.18	Иные требования	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, формирующих территорию общего пользования; иная деятельность, запрещенная в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко







УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 08.10.2010 № 630-10/10

### ЗОНЫ

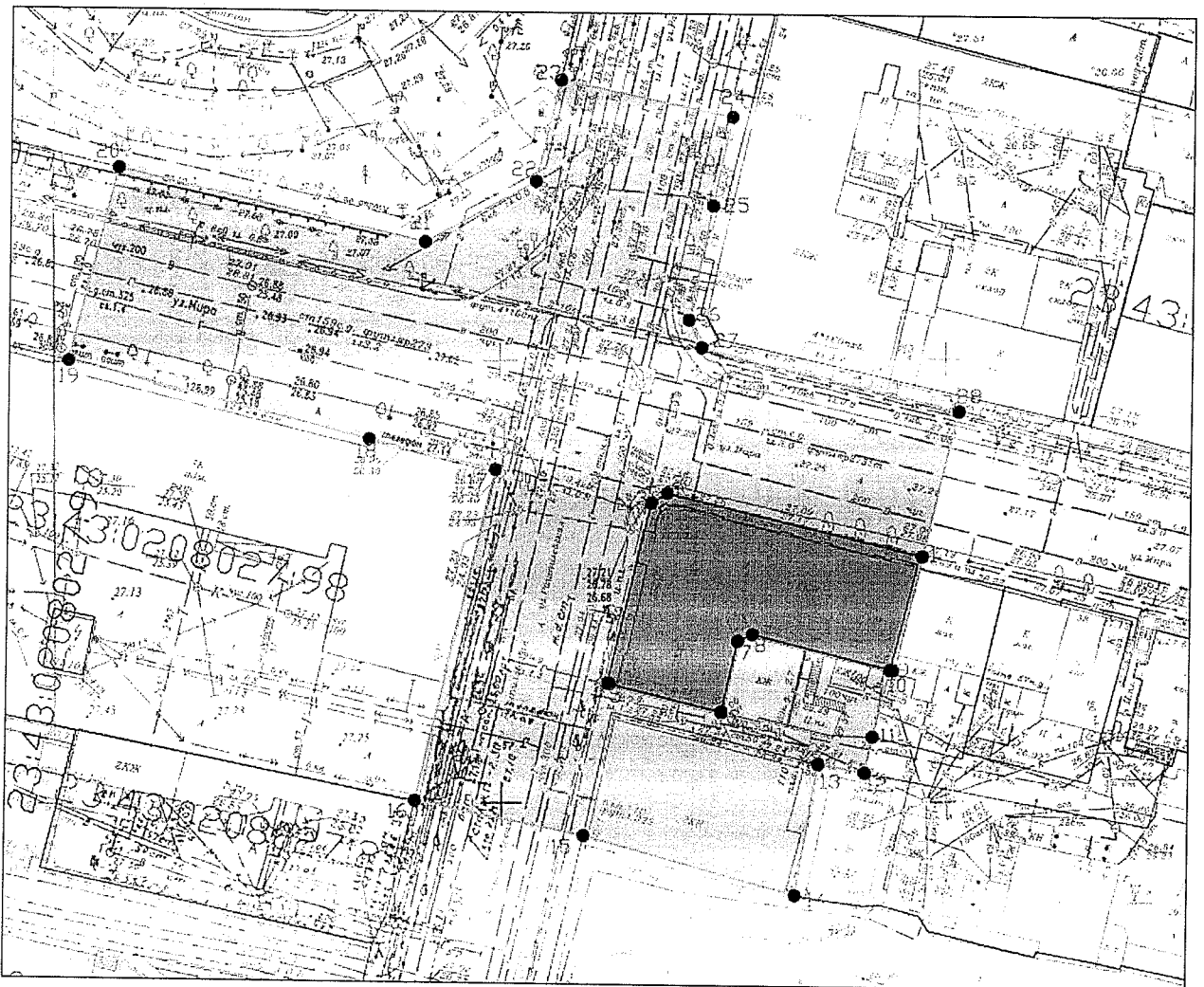
охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1908-1910 годы,  
Краснодарский край, г. Краснодар,  
угол ул. Мира, 38 и ул. Рашиповской, 22, лит. А, с пристройками




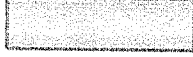


Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
- ОЗ**  - охранная зона
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ЗРЗ**  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

**Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия**








-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
-  - номер поворотной точки
-  - охранный зона
-  - охранный зона
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранный зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
1	476791.58	1377680.34	
			29,40
2	476798.47	1377651.76	
			2,11
3	476797.36	1377649.96	
			20,91
4	476776.99	1377645.23	
			1,00
5	476776.75	1377646.20	
			12,19
6	476773.85	1377658.04	
			8,19
7	476781.84	1377659.83	
			1,83
8	476782.60	1377661.49	
			16,16
9	476778.74	1377677.18	
			0,30
10	476778.78	1377676.88	
			7,82
11	476771.19	1377675.00	
			4,17
12	476767.11	1377674.15	
			5,27
13	476768.06	1377668.97	
			15,15
14	476753.11	1377666.51	
			24,68

15	476759.69	1377642.72	
			19,42
16	476763.43	1377623.66	
			38,49
17	476800.93	1377632.33	
			14,62
18	476804.26	1377618.09	
			34,85
19	476812.79	1377584.30	
			22,62
20	476834.74	1377589.76	
			35,30
21	476826.69	1377624.13	
			14,24
22	476833.62	1377636.57	
			11,73
23	476845.03	1377639.27	
			19,76
24	476841.05	1377658.63	
			10,24
25	476831.02	1377656.57	
			13,18
26	476818.11	1377653.94	
			3,44
27	476815.00	1377655.41	
			29,70
28	476807.99	1377684.27	
			16,87
1	476791.58	1377680.34	



-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ЗРЗ** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  - номер поворотной точки

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
14	476753.11	1377666.51	
			0,32
29	476753.06	1377666.83	
			60,72
30	476693.84	1377653.43	
			25,00
31	476699.17	1377629.00	
			62,06
15	476759.69	1377642.72	
			24,68
14	476753.11	1377666.51	

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 08.10.2020 № 630

## РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1908-1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Мира, 38 и ул. Рашпилевской, 22, лит. А, с пристройками**

### **Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ;
2. Режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия»:

#### **Разрешается:**

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

сохранение сложившейся планировочной структуры ул. Рашпилевской и ул. Мира - угловое положение объекта культурного наследия;

регенерация (восстановление) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;

проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка);

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и зданий ценной исторической застройки;

установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные

конструкции), включая праздничное оформление, отвечающих требованиям приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений (в т.ч. остановки общественного транспорта) без увеличения их основного объема;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, не представляющих историко-культурной ценности;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом, ремонт и реконструкция автомобильных дорог;

организация парковок на специально отведенных площадках; проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

**Запрещается:**

возведение объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки;

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка надземных пешеходных переходов;

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

фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

**Специальные требования:**

соблюдение иных ограничений и запретов в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

3. Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 38, угол ул. Мира, 38 и ул. Рашпилевской, 22, лит. А, с пристройками: часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0208028:31 (/3), на котором расположено здание-памятник; земельный участок с кадастровым № 23:43:0208028:10, на котором расположено новое здание (к югу от здания-

памятника); а также часть территории общего пользования ул. Рашпилевской и ул. Мира - вдоль главных фасадов здания-памятника (включая перекресток) и часть территории двора, не поставленной на кадастровый учет.

4. Капитальные строения: имеются.

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

6. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка;
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	15%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов без увеличения их основного объема, в остальных случаях 0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий/строений/сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;	0%

7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Рашпилевской и ул. Мира;
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	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 установка надземных пешеходных переходов, запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации- разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
7.12	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;
7.13	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 в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;
7.14	Сохраняемые исторические линии	сохранение исторической линии

	застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	застройки в районе расположения объекта культурного наследия ул. Ращпилевской и ул. Мира;
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка); установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и здания ценной исторической застройки; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; запрещается установка непрозрачных («глухих») ограждений;
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих;
7.18	Иные требования	обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; организация парковок на специально отведенных площадках; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования; в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

**Особые режимы использования земель и требования  
к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования  
застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)  
объекта культурного наследия**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Регламентный участок ЗРЗ;

2. Режим использования земель - «Ограниченное преобразование»:

**Разрешается:**

сохранение элементов исторической планировочной структуры (историческая линия застройки совпадает с красными линиями);

проведение работ по благоустройству территории: озеленение - разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); 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 местных нормативов; капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

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

а) с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона в пределах 20-40 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) не более 15 метров от существующего уровня земли, но не выше карниза самого высоко здания в ряду застройки стороны квартала;

б) применение в отделке фасадов оштукатуривания с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков либо в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

в) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, 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 в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;

размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

**Запрещается:**

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

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

размещение всех видов рекламных конструкций;

применение фрагментарной отделки фасадов, формирующих территорию общего пользования;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

иная деятельность в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».

3. Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 38, часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0208028:9.

4. Капитальные строения: имеются.

5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентных участков.

6. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков;
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков;
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	не более 50%

7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не менее 15%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»;
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	не более 15 метров от существующего уровня земли, но не выше карниза самого высоко здания в ряду застройки стороны квартала;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка:	не регламентируется;
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется;
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Рашпилевской и ул. Мира;
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры 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;
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	в рамках ограничений, предусмотренных п. 7.10;
7.12	Требования в части проведения	запрет на проведение работ,

	работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки ул. Рашпилевской;
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.16	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); 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 местных нормативов;
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих; запрещается изменение рельефа;
7.18	Иные требования	запрещается: использование

		<p>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, формирующих территорию общего пользования; иная деятельность, запрещенная в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края».</p>
--	--	---

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко