



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 25.02.2021

г. Краснодар

№ 45-КА

Об утверждении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, 143, лит. А, Б, «Дом жилой», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, 145, лит. А

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», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», приказываю:

1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, 143, лит. А, Б, 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 «Дом жилой», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, 143, лит. А, Б, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, 145, 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 жилой», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, 145, лит. А, согласно приложению 4 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://admkrai.krasnodar.ru>) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в 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 при ограничении прав в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий подлежат возмещению администрацией Краснодарского края со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны объекта культурного наследия, установленных настоящим приказом.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Начальник управления государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

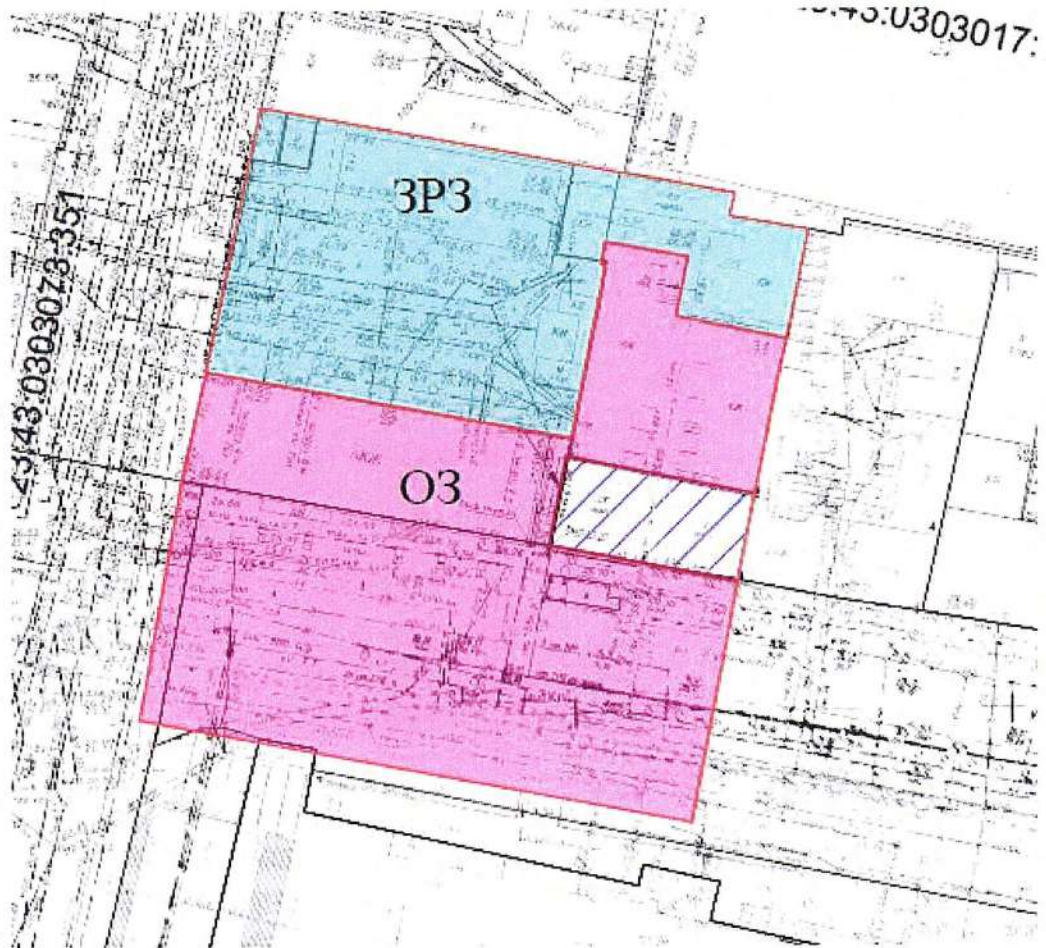
Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 25.02.2021 № 45-кк


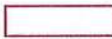



ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. им. Буденного, 143, лит. А, Б

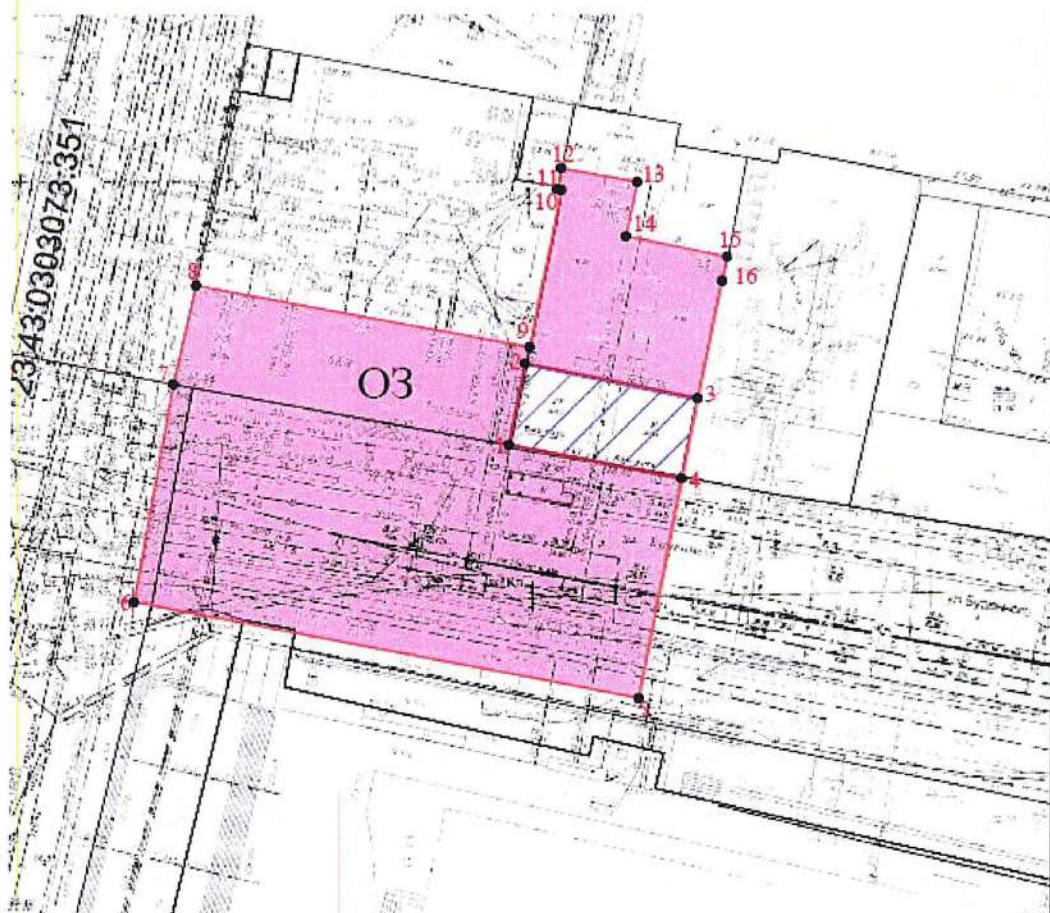
**Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения**








Условные обозначения:

-  - объект 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

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения



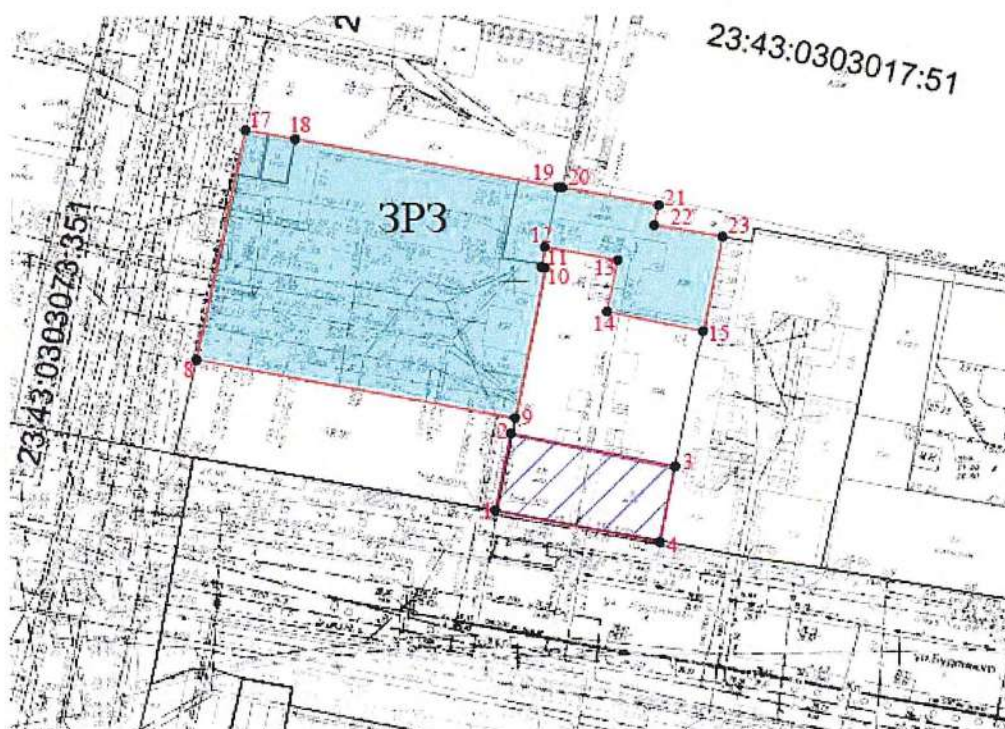
Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - номер поворотной точки
-  - охранная зона
- ОЗ** - охранная зона
-  - граница территориальных зон


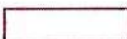



**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной
зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

Обозначение точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
5	478410.83	1378425.81
6	478423.03	1378362.50
7	478450.58	1378367.31
8	478463.18	1378370.13
9	478455.31	1378411.96
10	478475.29	1378415.82
11	478475.38	1378415.29
12	478478.02	1378415.78
13	478476.26	1378425.35
14	478469.41	1378423.95
15	478466.79	1378436.61
16	478463.74	1378435.99
3	478448.76	1378432.99
2	478453.23	1378411.37
1	478442.93	1378409.39
4	478438.70	1378431.02
5	478410.83	1378425.81

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



Условные обозначения:

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

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения

Обозначение точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
8	478463.18	1378370.13
17	478493.69	1378376.44
18	478492.48	1378383.04
19	478485.97	1378417.52
20	478485.95	1378418.07
21	478483.54	1378430.70
22	478480.88	1378430.12
23	478479.33	1378439.13
15	478466.79	1378436.61
14	478469.41	1378423.95
13	478476.26	1378425.35
12	478478.02	1378415.78
11	478475.38	1378415.29
10	478475.29	1378415.82
9	478455.31	1378411.96
8	478463.18	1378370.13

Начальник управления государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 25.02.2021 № 45-кч

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, 143, лит. А, Б

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:

участок ОЗ;

общая площадь территории охранной зоны - 2838,81 кв. м;

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. им. Буденного - ориентация главного фасада объекта культурного наследия и его расположение вдоль красной линии;

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 здания 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» (далее – приказ № 26-кн);

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

снос (демонтаж) объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности и не отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, составляющим предмет охраны исторического поселения регионального значения город Краснодар;

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:

демонтаж и перенос за пределы охранной зоны конструкции остановки общественного транспорта со встроенным торговым павильоном, расположенной перед литером А здания-памятника;

в ходе планирования и осуществления любой иной деятельности необходимо соблюдение требований приказа № 26-кн.

Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 241, ул. им. Буденного, часть прилегающей внутриквартальной территории (23:43:0303017:255 (частично), 23:43:0303017:52 (частично), 23:43:0303073:129), а также прилегающей территории общего пользования (пешеходные и проезжая части ул. им. Буденного).

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
1.	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка
2.	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка
3.	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
4.	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	15%
5.	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с приказом № 26-кн
6.	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства, некапитальных строений и сооружений 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, не представляющих историко-культурной ценности и не отнесенных к исторически ценным

		градоформирующим объектам, составляющим предмет охраны исторического поселения регионального значения город Краснодар
7.	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	0%
8.	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
9.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. им. Буденного
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
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

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
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 № 26-кн; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций
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. им. Буденного
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
16.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	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 здания ценной исторической застройки установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; запрещается установка непрозрачных («глухих»)

		ограждений
17.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
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 № 26-кн; специальные требования: демонтаж и перенос за пределы охранной зоны конструкции остановки общественного транспорта со встроенным торговым павильоном, расположенной перед литером А здания-памятника

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения

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

регламентный участок ЗРЗ;

площадь территории зоны - 1566,99 кв. м;

режим использования земель - «Ограниченное преобразование».

Разрешается:

сохранение элементов исторической планировочной структуры (расположения внутриквартальной застройки);

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:

с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли в границах площади застройки 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 9,0 метров;

применение в отделке фасадов оштукатуривания с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков либо в соответствии с требованиями приказа № 26-кн;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности и не отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, составляющим предмет охраны исторического поселения регионального значения город Краснодар;

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

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 № 26-кн;

размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа № 26-кн.

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 № 26-кн.

Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 241, части земельных участков с кадастровыми № 23:43:0303017:255 и 23:43:0303017:52, полностью № 23:43:0303017:18 и 23:43:0303017:28.

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
1.	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков
2.	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков
3.	Максимальный процент застройки земельного участка	не более 65%
4.	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не менее 15%
5.	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с требованиями приказа № 26-кн
6.	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	не более 9,0 метров (высота измеряется от нижней отметки уровня земли в границах площади застройки объекта капитального строительства до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона в пределах 20-40 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) разрешается: снос (демонтаж) объектов капитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности и не отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, составляющим предмет охраны исторического поселения регионального значения город Краснодар
7.	Максимальный процент застройки	не регламентируется

	прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	
8.	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
9.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. им. Буденного
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
11.	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	в рамках ограничений, предусмотренных п. 10
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
13.	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа № 26-кн; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций
14.	Сохраняемые исторические линии	сохраняется историческая линия

	застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	застройки ул. им. Буденного, а также застройка внутриквартальной территории
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
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
17.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих; запрещается изменение рельефа
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 № 26-кн
--	--	--

Начальник управления государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



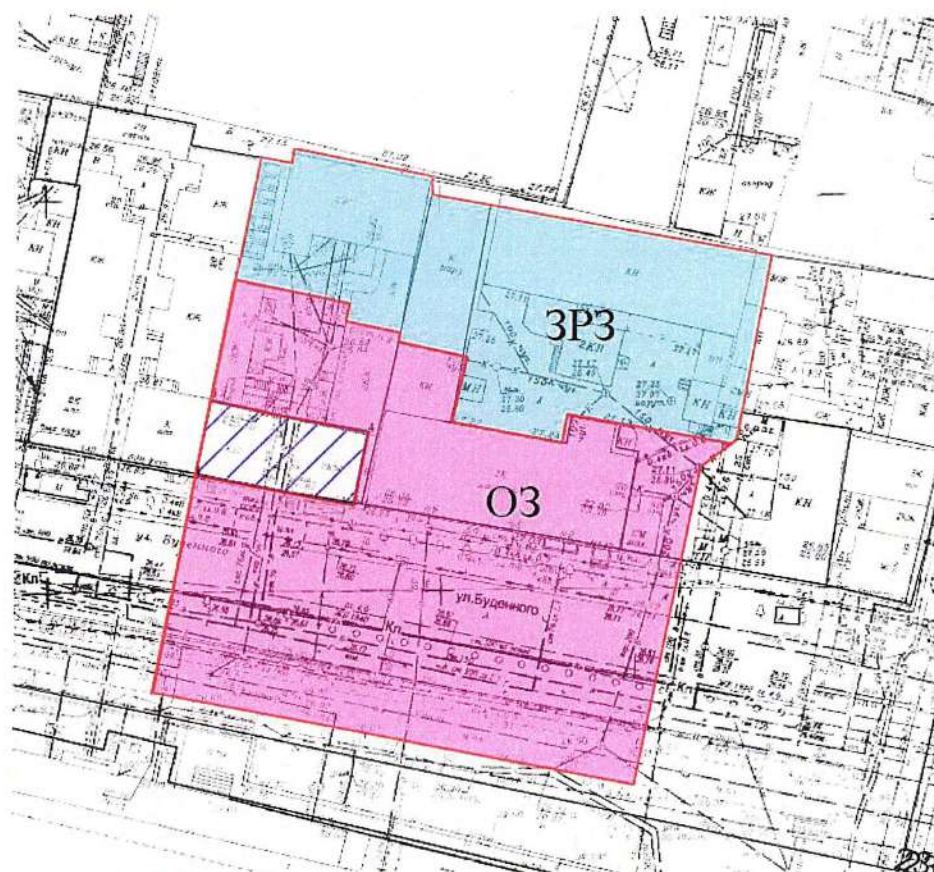
Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 15.02.2024 № 45-кн


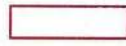




ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. им. Буденного, 145, лит. А

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения



Условные обозначения

- | | |
|---|---|
|  | - объект культурного наследия |
|  | - утвержденная граница территории объекта культурного наследия |
|  | - граница территориальных зон |
|  | ОЗ - охранный зона |
|  | - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
|  | ЗРЗ - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения



Условные обозначения:

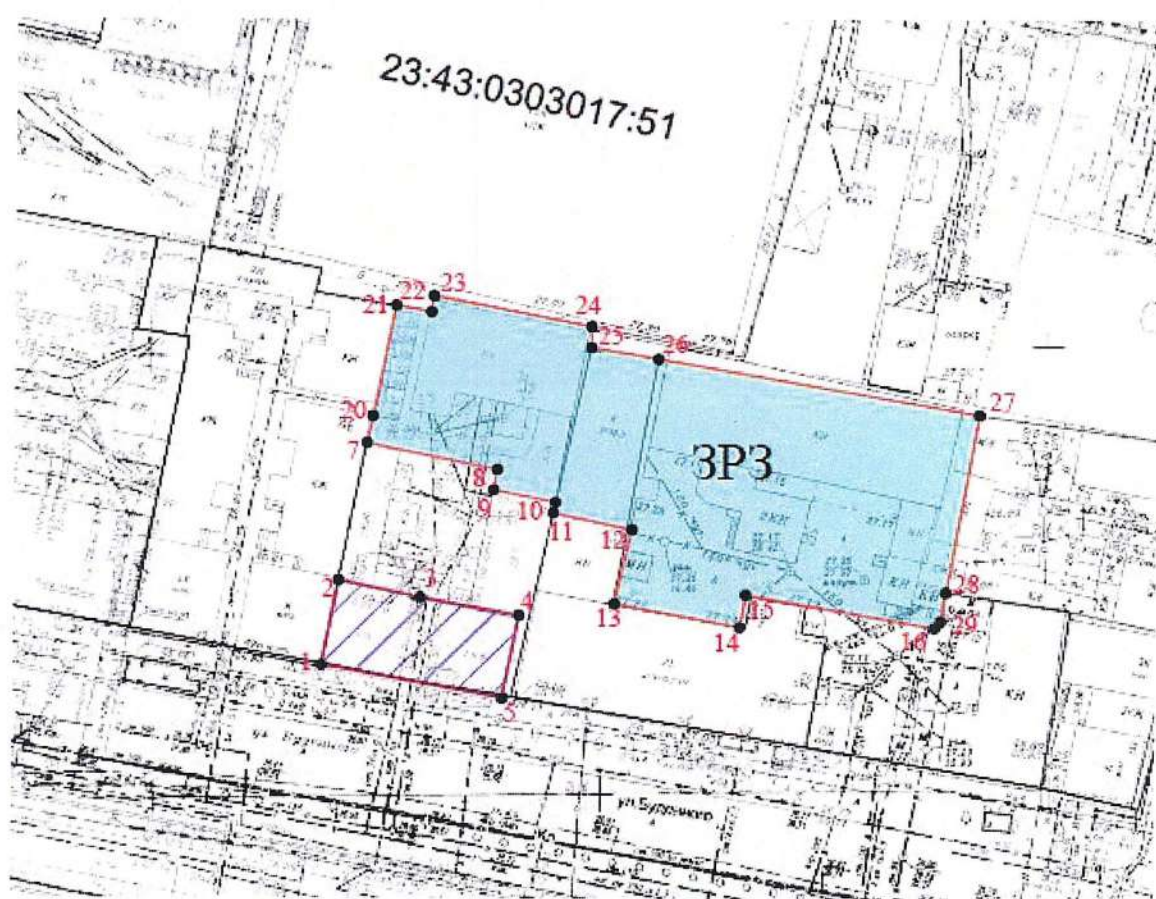
- объект культурного наследия
- утвержденная граница территории объекта культурного наследия
- номер поворотной точки
- охранная зона
- охранная зона
- граница территориальных зон

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (O3) объекта культурного наследия


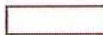



Обозначение точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
6	478448.76	1378432.99
7	478463.74	1378435.99
8	478460.78	1378450.47
9	478458.46	1378450.07
10	478457.06	1378456.96

11	478455.88	1378456.75
12	478454.04	1378465.54
13	478445.68	1378463.63
14	478443.08	1378477.62
15	478446.75	1378478.26
16	478443.03	1378499.33
17	478439.99	1378495.34
18	478399.29	1378487.15
19	478410.83	1378425.81
1	478438.70	1378431.02
5	478434.96	1378451.19
4	478444.36	1378453.02
3	478446.35	1378442.01
2	478448.29	1378432.90
6	478448.76	1378432.99

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



Условные обозначения:

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

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения

Обозначение точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
20	478466.79	1378436.61
21	478479.33	1378439.13
22	478478.61	1378443.02
23	478480.46	1378443.30
24	478476.98	1378460.84
25	478474.60	1378460.86
26	478473.30	1378468.33
27	478467.00	1378504.19
28	478447.03	1378500.58
29	478443.79	1378500.01
16	478443.03	1378499.33
15	478446.75	1378478.26
14	478443.08	1378477.62
13	478445.68	1378463.63
12	478454.04	1378465.54
11	478455.88	1378456.75
10	478457.06	1378456.96
9	478458.46	1378450.07
8	478460.78	1378450.47
7	478463.74	1378435.99
20	478466.79	1378436.61

Начальник управления государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 15.02.2011 № 45-кп

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Буденного, 145, 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 1 участок:

участок ОЗ;

общая площадь территории охранной зоны - 2797,39 кв. м;

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. им. Буденного - ориентация главного фасада объекта культурного наследия и его расположение вдоль красной линии;

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 здания 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 № 26-кн;

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

снос (демонтаж) объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности и не отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, составляющим предмет охраны исторического поселения регионального значения город Краснодар;

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:

в ходе планирования и осуществления любой иной деятельности необходимо соблюдение требований приказа № 26-кн.

Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 241, ул. им. Буденного, земельные участки с кадастровыми № 23:43:0303017:238 (частично), 23:43:0303017:268 (частично), 23:43:0303073:267 (частично), а также земли общего пользования улицы им. Буденного (23:43:0303073:334).

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
1.	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка
2.	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка
3.	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
4.	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	15%
5.	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с приказом № 26-кн
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, не представляющих историко-культурной ценности и не отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, составляющим предмет охраны исторического поселения регионального значения город Краснодар
7.	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	0%

8.	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
9.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Кирова
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
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
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
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 № 26-кн; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций
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. им. Буденного
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
16.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	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 здания ценной исторической застройки; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; запрещается установка непрозрачных («глухих») ограждений
17.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
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 № 26-кн
--	--	--

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения

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

регламентный участок ЗРЗ;

площадь территории зоны - 1495,99 кв. м.;

режим использования земель - «Ограниченное преобразование».

Разрешается:

сохранение элементов исторической планировочной структуры внутриквартальной территории (историческая линия застройки совпадает с красной линией);

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:

с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли в границах площади застройки 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 9,0 метров;

применение в отделке фасадов оштукатуривания с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков либо в соответствии

с требованиями приказа № 26-кн;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности и не отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, составляющим предмет охраны исторического поселения регионального значения город Краснодар;

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

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 № 26-кн;

размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа № 26-кн.

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 № 26-кн.

Адреса участков: Краснодарский край, г. Краснодар, квартал № 241, земельные участки с кадастровыми № 23:43:0303017:238 (частично), 23:43:0303017:268 (частично), 23:43:0303073:267 (частично).

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
1.	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков
2.	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков
3.	Максимальный процент	не более 65%

	застройки земельного участка	
4.	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не менее 15%
5.	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	в соответствии с требованиями приказа № 26-кн
6.	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	<p>не более 9,0 метров (высота измеряется от нижней отметки уровня земли в границах площади застройки объекта капитального строительства до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона в пределах 20-40 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши)</p> <p>разрешается: снос (демонтаж) объектов капитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности и не отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, составляющим предмет охраны исторического поселения регионального значения город Краснодар</p>
7.	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;	не регламентируется
8.	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
9.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. им. Буденного
10.	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры и иных линейных

	инженерных коммуникаций	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
11.	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	в рамках ограничений, предусмотренных п. 10
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
13.	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа № 26-кн; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций
14.	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки ул. им. Буденного
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
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

		<p>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</p>
17.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	<p>в рамках существующих; запрещается изменение рельефа</p>
18.	Иные требования	<p>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 № 26-кн</p>

Начальник управления государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко