



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 28.06.2021

г. Краснодар

№ 4/2-КВ

Об утверждении границ и режима использования территории, а также установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3

В соответствии со статьями 3.1, 5.1, 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», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режим использования территории объекта культурного наследия

регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900 1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900 1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3, 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 с торговыми помещениями на первом этаже», 1900 1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3, 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://admkrain.krasnodar.ru>) и направление на «Официальный интернет-портал 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, 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.

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



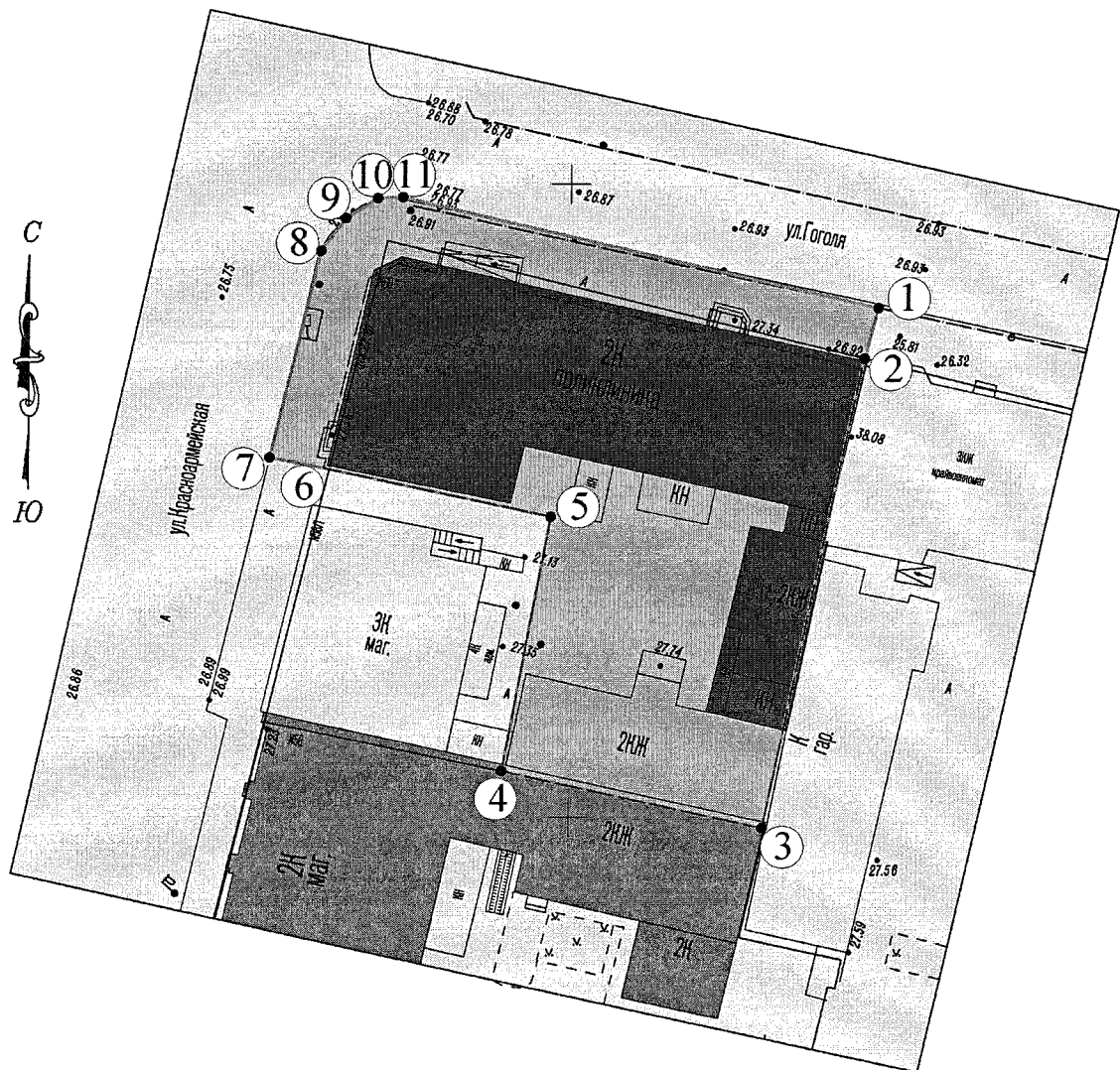
Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 28.06.2004 № 4/2-КН


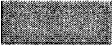

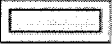


ГРАНИЦЫ

территории объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг.,
Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и
ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  — Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им.Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3
-  — Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 58
-  — Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им.Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3. Площадь - 0,14 га
-  — Границы территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края, утверждены Администрацией Краснодарского края утвержден приказ от 01.03.2019 г. № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»
-  — Кадастровые границы объектов культурного наследия
-  — Номер поворотной точки

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия

Название точки	Система координат МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
1	477390.26	1378174.01
2	477386.28	1378172.96
3	477349.14	1378165.12
4	477353.66	1378144.79
5	477373.74	1378148.55
6	477377.62	1378130.74
7	477378.53	1378126.55
8	477394.58	1378130.28
9	477397.23	1378132.24
10	477398.80	1378134.64
11	477398.89	1378136.62
1	477390.26	1378174.01

Начальник управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 28.06.2021 № 412-кп

РЕЖИМ

**использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на
первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол
ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3**

Для территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3, устанавливается режим «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия».

Предусматривает:

проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

проведение работ по выявлению, восстановлению утраченных элементов объекта культурного наследия на основе предварительных историко-культурных исследований;

ведение мониторинга за состоянием объекта культурного наследия в целом.

Разрешает:

проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, благоустройство территории;

воссоздание или компенсация утраченных элементов объекта культурного наследия;

оборудование территории элементами освещения, необходимыми для памятника;

ремонт, реконструкцию сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе подземных), не нарушающих целостности объекта культурного наследия и не создающих угрозы его повреждения и уничтожения, с последующей рекультивацией нарушенных участков;

установку информационных знаков и указателей;

хозяйственную деятельность, не противоречащую требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющую обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Запрещает:

снос объекта культурного наследия, изменение местоположения объекта культурного наследия, изменение объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия;

распространение на территории объекта культурного наследия наружной рекламы, за исключением наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства);

прокладку наземных сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе воздушных линий электропередач, за исключением временных, необходимых для проведения ремонтно-реставрационных работ (прокладка наземных сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе воздушных линий электропередач допускается при условии обоснования отсутствия технической возможности их прокладки подземным способом);

динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия - от производства работ, создающих разрушающие вибрационные нагрузки;

новое строительство на территории объекта культурного наследия, за исключением объектов, направленных на воссоздание и поддержание функционирования объекта культурного наследия;

строительство объектов капитального строительства;

проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия и его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

ограничение доступа к объекту культурного наследия.

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 28.06.2021 № 412-кк





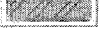








ЗОНЫ

**охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг.,
Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и
ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3**

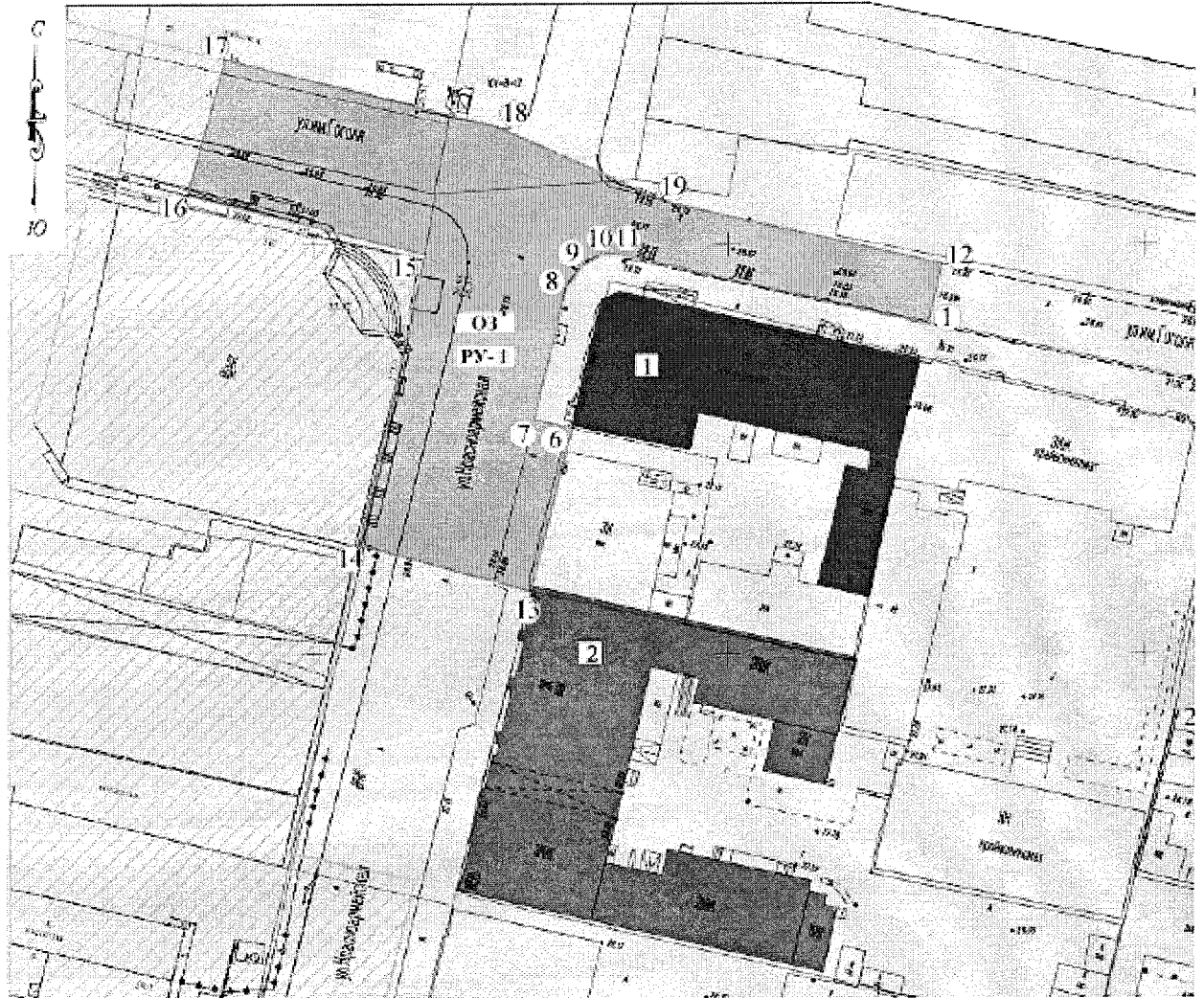
Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

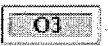
-  Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им.Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3
-  Объект культурного наследия регионального значения «Гостиница «Гранд-Отель» Е.Г. Губкиной, 1888-1900 годы», г. Краснодар, ул. Гимназическая, 69/ул. Красноармейская, 39 лит. А, Б
-  Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 58
-  Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с торговыми помещениями на первом этаже», 1905-1910 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69
-  Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им.Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3
Площадь - 0,14 га
-  Охранная зона объекта культурного наследия (РУ-1). Режим ОЗ "Сохранение объектов культурного наследия в контексте ценной историко-культурной среды". Площадь - 0,37 га
-  Зона регулирования застройки (РУ-2). Режим ЗРЗ-1 "Сохранение и регенерация ценной историко-культурной среды". Площадь - 0,37 га
-  Границы территории и зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Гранд-Отель» Е.Г. Губкиной, 1888-1900 годы», утвержденные приказом Администрации Краснодарского края от 23.03.2018 г. № 126-кв «Об утверждении предметов охраны, границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Краснодаре, квартал № 112: "Дом купцов братьев Х.П. и К.П. Богарсуковых, 1900-1901 годы", г. Краснодар, ул. Гимназическая, 67, лит. А, А1; «Гостиница «Гранд-Отель» Е.Г. Губкиной, 1888-1900 годы», г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 69 и ул. Красноармейской, 39, лит. А, Б; "Гостиница "Централь" братьев Х.П. и К.П. Богарсуковых, 1870-е годы, 1910 г., архитектор А.А.Козлов", г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 65 и ул. Красной, 58, лит. А, А1; "Коммунальный доходный дом, 1926 г., архитектор М.Н.Ишунин. На этом месте располагался дом Акритаса, в котором арендовало помещение Второе Общественное собрание, 1888 г., 1896-1913 годы. Здесь выступали певец Л.В.Соболев и композитор А.Н.Скрябин, 1911 г., 1912 г.", г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 66 и ул. Красной, 64, лит. А»
-  Границы территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края, утверждены Администрацией Краснодарского края утвержден приказ от 01.03.2019 г. № 26-кв «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края»
-  Кадастровые границы объекта культурного наследия «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им.Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3
-  Кадастровые границы зданий и сооружений
-  РУ-1 — Номер регламентного участка
-  25 — Номер поворотной точки

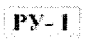
Карта (схема) границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия


**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- 
 Объект культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с торговыми помещениями на перекрестке улиц», 1900-1911 гг., Краснодарский край,
 г. Краснодар, угол ул. им Гоголя, 70
 и ул. Краснодарской, 60, лит. А, А1, А3

- 
 Объект культурного наследия регионального значения
«Гостиница «Гранд-Отель» Е.Г. Губанов, 1888-1900 годы»,
 г. Краснодар, ул. Гимназическая, 69/ул. Краснодарская, 39
 лит. А, Б

- 
 Охранная зона объекта культурного наследия (ПУ-1). Режим ОЗ
 «Сохранение объектов культурного наследия в контексте ценной
 историко-культурной среды». Площадь - 0,37 га

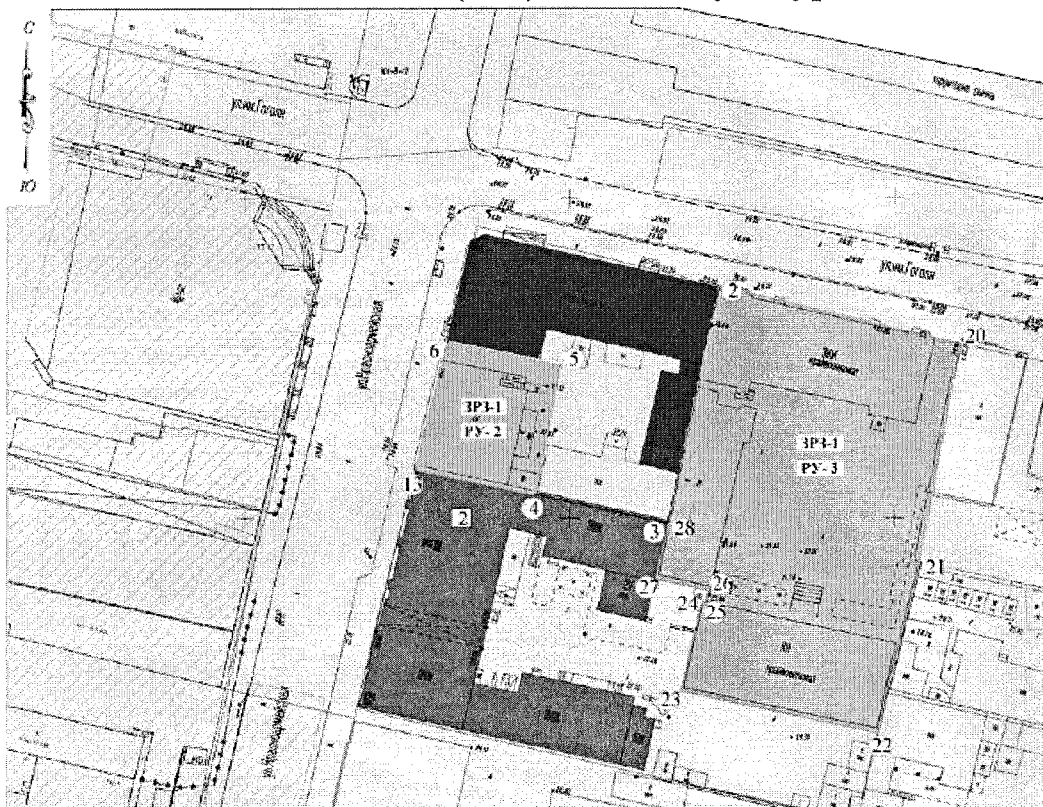
- 
 — Номер регламентного участка

- 
 — Номер поворотной точки

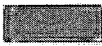


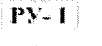

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия

Название точки	Система координат МСК-23	
	X	Y
12.	477397.63	1378175.68
1.	477390.26	1378174.01
11.	477398.89	1378136.62
10.	477398.80	1378134.64
9.	477397.23	1378132.24
8.	477394.58	1378130.28
7.	477378.53	1378126.55
6.	477377.62	1378130.74
13.	477357.55	1378126.19
14.	477363.20	1378105.48
15.	477398.74	1378113.36
16.	477406.01	1378084.56
17.	477422.54	1378089.13
18.	477414.26	1378122.25
19.	477405.19	1378142.35
12.	477397.63	1378175.68

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Объект культурного наследия регионального значения
«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1900-1911 гг., Краснодарский край,
г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70
и ул. Краснодарской, 60, лит. А, А1, А3
-  Объект культурного наследия регионального значения
«Гостиница «Гранд-Отель» Е.Г. Губкина, 1888-1900 годы»,
г. Краснодар, ул. Гимназическая, 69/ул. Краснодарская, 39
лит. А, Б
-  Знак регулирования застройки (РУ-2). Режим ЗРЗ-1 "Сохранение и регенерация ценной историко-культурной среды". Площадь - 0,37 га
-  RU-1 — Номер регламентного участка
-  25 — Номер поворотной точки

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ уч. РУ-2) объекта культурного наследия

Название точки	Система координат МСК-23	
	X	Y
5.	477373.74	1378148.55
4.	477353.66	1378144.79
13.	477357.55	1378126.19
6.	477377.52	1378131.19
5.	477373.74	1378148.55

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ уч. РУ-3) объекта культурного наследия

Название точки	Система координат МСК-23	
	X	Y
20.	477377.00	1378210.03
21.	477342.31	1378203.75
22.	477316.66	1378197.42
23.	477323.17	1378167.25
24.	477336.52	1378170.35
25.	477336.43	1378170.91
26.	477338.70	1378171.40
27.	477340.48	1378163.40
28.	477348.96	1378165.34

3.	477349.14	1378165.12
2.	477386.28	1378172.96
20.	477377.00	1378210.03

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 28.06.2021 № 4/2-Кр

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», 1900-1911 гг., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3

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

Для охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения определен режим охраны ОЗ - «Сохранение объекта культурного наследия в контексте ценной историко-культурной среды».

Предусматривает:

сохранение сложившейся планировочной структуры, в том числе границ пешеходных дорожек;

сохранение беспрепятственного визуального восприятия памятника в основных секторах обзора;

сохранение фасадных композиций зданий вдоль красной линии застройки ул. им. Гоголя и ул. Красноармейская;

проведение работ по благоустройству территории, в т. ч. специально оборудованных мест для сбора мусора. Материалы, внешний вид и цветовое решение малых архитектурных форм (скамьи, урны, фонари, информационные знаки, указатели и пр.) должны соответствовать исторической среде объекта культурного наследия;

нейтрализация диссонирующих объектов путём их архитектурной адаптации к условиям исторической среды объекта культурного наследия.

Разрешает:

санитарные и реконструктивные рубки деревьев, рубки формирования;

прокладка и реконструкция подземных инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные работы с последующей рекультивацией нарушенного поверхностного слоя;

ремонт существующих дорог и тротуаров;

проведение работ по инженерной защите территории при наличии инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия на гидрогеологические и экологические условия сохранности объекта культурного наследия.

Запрещает:

строительство любых зданий, строений, сооружений за исключением работ по восстановлению (регенерации) ценной историко-культурной градостроительной среды;

осуществление градостроительных мероприятий, нарушающих или искажающих систему визуальных связей на территории исторического поселения;

изменение габаритов, фасадных композиций и оригинальной расстекловки оконных блоков исторически ценных градоформирующих объектов в части, формирующей застройку улиц и воспринимаемой с общественных городских территорий;

использование в отделке фасадов отделочных материалов, диссонирующих с традиционными характеристиками исторической среды поселения: керамогранит, фасадные панели, сайдинг;

использование ярких (насыщенных) цветов в фасадных и кровельных материалах для зданий, формирующих городские пространства;

искажение исторической планировочной структуры: изменение исторически сложившихся красных линий (исторических линий застройки), выступы земельных участков за историческую красную линию, организация новых площадей и улиц, изменение существующего профиля улиц;

искажение и изменение рельефа местности кроме изменений, связанных с благоустройством территории;

изменение уровня грунтовых вод, нарушение гидрологического режима при прокладке коммуникаций, при благоустройстве территории, другой хозяйственной деятельности;

любую хозяйственную деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, нарушением почвенного покрова;

прокладку наземных и воздушных инженерных коммуникаций, в том числе высоковольтных линий электропередач, установку вышек мобильной связи (прокладка наземных сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе воздушных линий электропередач допускается при условии обоснования отсутствия технической возможности их прокладки подземным способом);

размещение рекламных конструкций;

размещение временных построек, киосков, павильонов;

вырубку деревьев, за исключением санитарных, реконструктивных рубок, и рубок формирования;

возведение глухих оград;

разведение костров;

размещение транспарантов-перетяжек поперек улицы.

Требования к градостроительным регламентам в части видов разрешённого использования

На территории охранный зоны допускается включение в состав разрешенных следующие виды использования земельных участков:

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1);

Показатели, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента участка РУ-1.

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

Элемент планировочной структуры - регламентный участок РУ-1

Наименования характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значения характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
2.2.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	В выделенных границах регламентного участка
2.2.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	В выделенных границах регламентного участка
2.2.3	Максимальный процент застройки (объектами капитального строительства) в границах регламентного участка	0%
2.2.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	Не устанавливается
2.2.5	Минимальный отступ от границ регламентного участка	Не устанавливается
2.2.6	Максимальная высота застройки (объектов капитальной застройки) в границах регламентного участка	0 м
2.2.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	0%
2.2.8	Минимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	0 м
2.2.9	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	Не устанавливается
Требования к ограничениям специального характера		
2.2.10	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	Сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия.

2. 2.11	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	Запрещена прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом (прокладка наземных сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе воздушных линий электропередач допускается при условии обоснования отсутствия технической возможности их прокладки подземным способом). Ремонт, реконструкцию подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования зданий, проводить с последующей рекультивацией нарушенных участков
2. 2.12	Ограничения в части проведения работ по улучшению гидрологических и экологических условий	Не устанавливается
2. 2.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	Не допускается размещение рекламных щитов и вывесок в зоне визуального восприятия объекта культурного наследия
2. 2.14	Требования по сохранению исторических линий застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохранение существующих границ ул. Красноармейской и ул. им. Гоголя
2. 2.15	Требования по сохранению границ исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации плана межевания)	Не устанавливается
2. 2.16	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия - сохранение незастроенного пространства
2. 2.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых цветочных насаждений) в границах регламентного участка	Сохранение и регенерация существующих традиционных элементов озеленения
2. 2.18	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы) в границах регламентного участка	Сохранение существующих элементов благоустройства

2. 2.19	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	Сохранение элементов исторически сформированного благоустройства и озеленения на существующем рельефе
2. 2.20	Иные требования	Не устанавливается

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

На территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности проектируются режим использования земель и градостроительный регламент ЗРЗ-1 (РУ-2 и РУ-3) «Сохранение и регенерация ценной историко-культурной среды» с особыми требованиями для отдельных участков.

Предусматривает:

сохранение трассировки, ширины и исторических линий застройки ул. им. Гоголя, Красноармейская;

сохранение плотности и характера застройки квартала, сохранение красных линий застройки;

сохранение и восстановление условий восприятия объекта культурного наследия путем регулирования облика зданий и сооружений;

использование в архитектуре зданий традиционных приемов при строительстве, ремонте, реконструкции;

ограниченное размещение рекламных конструкций на фасадах зданий, рекламные вывески не должны противоречить общему стилистическому и цветовому решению;

снижение негативного влияния дисгармоничных построек путем изменения их внешней отделки, цветового решения.

Разрешает:

новое строительство и реконструкцию, при соблюдении следующих ограничений:

высота построек не должна превышать трех этажей (12,0 м по коньку);

не использовать в отделке фасадов современные материалы (алюкобонд, сайдинг, керамогранит и т.п.);

обязательное использование нейтральной цветовой гаммы, при отделке фасадов;

проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановлению насаждений вдоль улиц и дорог;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкцию существующих, необходимых для функционирования застройки;

прокладку, ремонт, реконструкцию проездов.

Запрещает:

нарушение типа и масштаба сложившейся застройки при строительстве, ремонте, реконструкции зданий;

размещение производственных, транспортных, складских сооружений, предприятий автосервиса.

использование ярких цветовых решений фасадов и крыш зданий, активных форм и завершений кровель в виде башен, шпилей и т.п.;

размещение рекламных конструкций на крышах зданий, а также размещение рекламных баннеров вдоль дорог;

прокладку наземных инженерных коммуникаций, в том числе высоковольтных линий электропередач, установку вышек мобильной связи (прокладка наземных сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе воздушных линий электропередач допускается при условии обоснования отсутствия технической возможности их прокладки подземным способом);

искажение и изменение исторического ландшафта, рельефа местности, кроме необходимых изменений, связанных с благоустройством территории;

любую хозяйственную деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, нарушением почвенного покрова;

размещение временных построек, киосков, павильонов;

возведение глухих оград;

свалку мусора.

Требования к градостроительным регламентам в части видов разрешённого использования

На территории зоны регулирования застройки ЗРЗ-1 (РУ-2, РУ-3) допускается включение в состав разрешенных следующие виды использования земельных участков:

магазины (4.4);

общественное использование объектов капитального строительства (3.0);

благоустройство территории (12.0.2).

Показатели, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента участка РУ-2

Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка РУ-2: 3-х этажное с мансардой нежилое здание;

РУ-3: 3-х этажное нежилое здание, одноэтажные дворовые нежилые строения.

Элемент планировочной структуры - регламентные участки РУ-2, РУ-3.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
3.5.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	Не устанавливается
3.5.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	В выделенных границах земельного участка
3.5.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	В соответствии с действующими нормативами
3.5.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	В соответствии с действующими нормативами
3.5.5	Минимальный отступ от границ регламентного участка	Не устанавливается
3.5.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	12,0 метров от уровня земли
3.5.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	0% *не распространяется на уже существующие здания и сооружения
3.5.8	Минимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	0 м *не распространяется на уже существующие здания и сооружения
3.5.9	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	0 м
Требования и ограничения специального характера		
3.5.10	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	Не устанавливается

3.5.11	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	Запрещена прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом (прокладка наземных сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе воздушных линий электропередач допускается при условии обоснования отсутствия технической возможности их прокладки подземным способом)
3.5.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	Не устанавливается
3.5.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	Размещение рекламных конструкций на фасадах зданий, рекламные вывески не должны противоречить общему стилистическому и цветовому решению
3.5.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохранение сложившихся линий застройки вдоль ул. им. Гоголя, ул. Красноармейской
3.5.15	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации межевого плана)	Не устанавливается
3.5.16	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	Здания располагать в контуре площади застройки утраченных и сносимых ветхих и диссонирующих построек
3.5.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Не устанавливается
3.5.18	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы)	Не устанавливается

3.5.19	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	Не устанавливается
3.5.20	Иные требования	Не устанавливается

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко