



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

от СБ.СР.1024

г. Краснодар

№ 815-НН

**Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой присяжного поверенного адвоката А.Ф. Рубинского», 1900 – 1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Мира, 45, 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 г. № п/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории», 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 «Дом жилой присяжного поверенного адвоката А.Ф. Рубинского», 1900 – 1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Мира, 45, лит. А, 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 присяжного поверенного адвоката А.Ф. Рубинского», 1900 – 1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Мира, 45, лит. А, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

2. Отделу государственного учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Гончаров А.В.) обеспечить:

1) размещение (опубликование) настоящего приказа на сайте 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 ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю;

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

Заместитель начальника  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Н.Т. Бирюкова

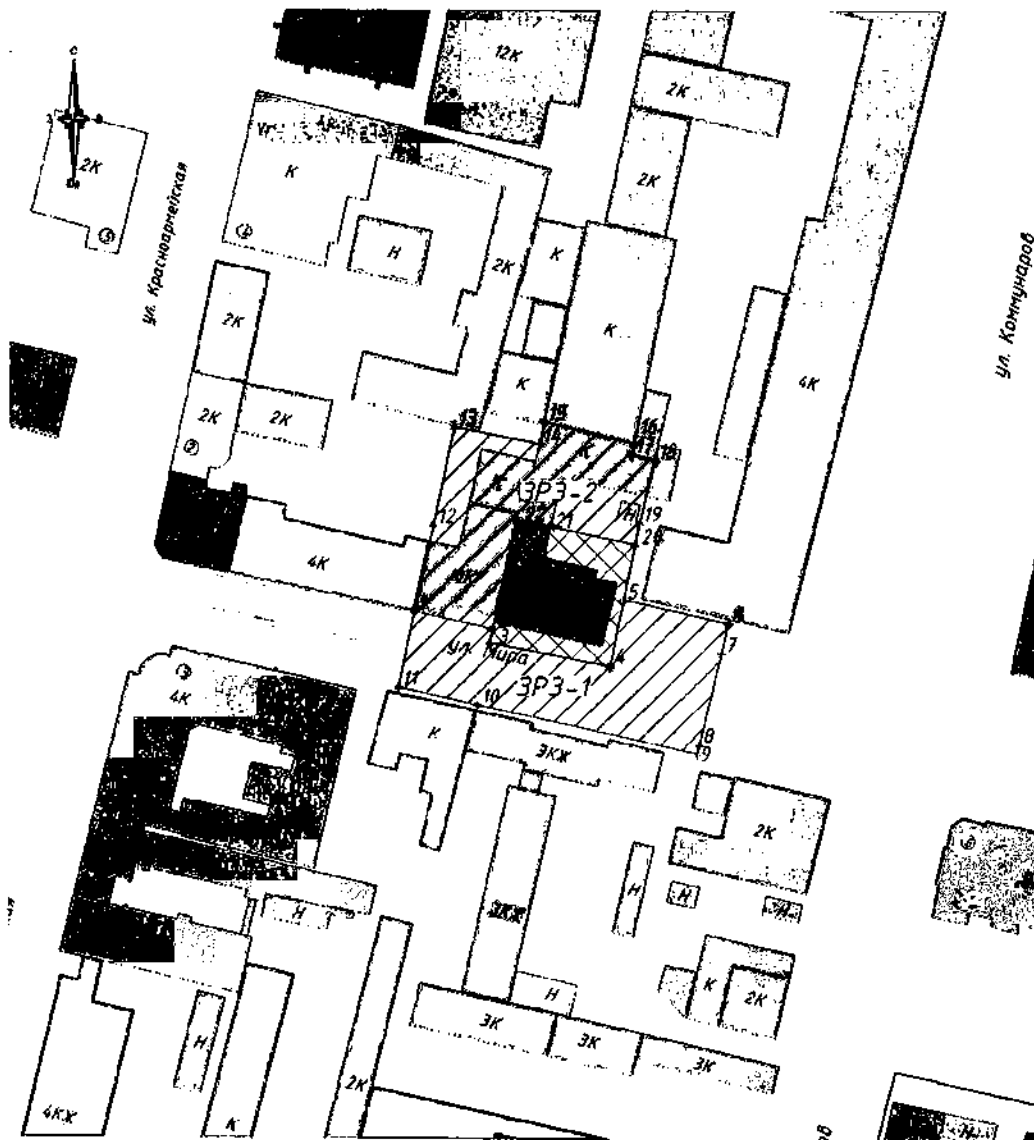
Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 06.01.2014 № 815-к/11


**ЗОНЫ**


охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой присяжного поверенного адвоката А.Ф. Рубинского», 1900 – 1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Мира, 45, лит. А

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



## Условные обозначения:

 Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране «Дом жилой присяжного поверенного адвоката А.Ф. Рубинского», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Мира, 45, лит. А;

 Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране:

1. «Дом жилой», Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красноармейской, 26 и ул. Мира, 41, лит. А;

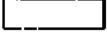
2. «Дом жилой Эргановых», Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красноармейской, 26 и ул. Мира, 41, лит. А1;

3. «Гостиница «Националь», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 22;

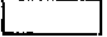
4. «Дом профессора А.М. Данилюка», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 30, лит. А, А1, а;


5. «Здание 4-й женской гимназии», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 25, лит. А, А2, а3;


6. «Издательство «Казбек» С. Казарова», Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Мира, 52 и ул. Коммунаров, 48, лит. А, с пристройками;


 Дорожно-транспортные сети

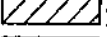
 Жилая и административная застройка

 Нежилая хозяйственная застройка

 Озеленение

 Ценные объекты историко-градостроительной среды

 Территория объекта культурного наследия

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

+† Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1)**

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Краснодар
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ )	-
3	Иные характеристики объекта	-
Сведения о местоположении границ объекта		
1. Система координат МСК-23 Зона 1		

2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратиче- ская погреш- ность положения характер- ной точки (Mt), м	Описание обозначе- ния точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	476728.24	1378043.14	Аналитический метод	0,1	-
2	476724.65	1378058.90	Аналитический метод	0,1	-
3	476721.82	1378058.36	Аналитический метод	0,1	-
4	476717.07	1378082.82	Аналитический метод	0,1	-
5	476730.85	1378085.57	Аналитический метод	0,1	-
6	476725.86	1378106.90	Аналитический метод	0,1	-
7	476719.74	1378105.49	Аналитический метод	0,1	-
8	476700.96	1378101.07	Аналитический метод	0,1	-
9	476699.17	1378100.59	Аналитический метод	0,1	-
10	476709.09	1378055.96	Аналитический метод	0,1	-
11	476712.77	1378039.92	Аналитический метод	0,1	-
I	476728.24	1378043.14	Аналитический метод	0,1	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характер- ных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратиче- ская погреш- ность положения характер- ной точки (Mt), м	Описание обозначе- ния точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

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

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Краснодар		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ )		-		
3	Иные характеристики объекта		-		
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-23 Зона 1					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>t</sub> ), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
12	476745.98	1378046.93	Аналитический метод	0,1	-
13	476765.73	1378051.10	Аналитический метод	0,1	-
14	476762.46	1378068.33	Аналитический метод	0,1	-
15	476766.91	1378069.31	Аналитический метод	0,1	-
16	476762.52	1378087.59	Аналитический метод	0,1	-
17	476760.45	1378087.04	Аналитический метод	0,1	-
18	476759.22	1378091.73	Аналитический метод	0,1	-
19	476746.41	1378088.70	Аналитический метод	0,1	-
20	476742.02	1378087.79	Аналитический метод	0,1	-
21	476745.55	1378071.29	Аналитический	0,1	-

			метод		
22	476747.03	1378063.63	Аналитический метод	0,1	-
2	476724.65	1378058.90	Аналитический метод	0,1	-
1	476728.24	1378043.14	Аналитический метод	0,1	-
12	476745.98	1378046.93	Аналитический метод	0,1	-
<b>3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта</b>					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Заместитель начальника  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Н.Т. Бирюкова

**УТВЕРЖДЕНЫ**

приказом администрации  
Краснодарского края

от 16.08.2024 № 815-кн

**РЕЖИМЫ**

**использования земель и требования к градостроительным  
регламентам в границах территорий зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой присяжного поверенного адвоката  
А.Ф. Рубинского», 1900 – 1910 годы, Краснодарский  
край, г. Краснодар, ул. Мира, 45, лит. А**

**Режим использования земель и требования к градостроительным  
регламентам в границах зоны регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта  
культурного наследия**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
ЗРЗ-1 разрешается:

1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и  
экологической безопасности;

2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

3) строительство объектов капитального строительства с соблюдением  
следующих требований:

только сооружения для обслуживания транспортной и инженерной  
инфраструктуры;

строительство только подземных объектов;

4) строительство подземных линейных объектов транспортной и  
инженерной инфраструктур;

5) капитальный ремонт и реконструкция существующих сооружений и  
линейных объектов инженерной инфраструктуры без увеличения их габаритов  
в наземной части, устранение надземных частей газового трубопровода,  
искажающего главные фасады объектов культурного наследия и исторически  
ценных градоформирующих объектов, устранение надземных электрических  
кабелей;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также  
некапитальных строений и сооружений;

7) благоустройство территории: устройство элементов освещения, малых  
архитектурных форм, соответствующих по стилю и масштабу исторической  
градостроительной среде (фонарные столбы, скамьи, ограждения) с  
применением характерных исторических или стилизованных элементов;

8) мероприятия по регулировке озеленения: санация с сохранением



состава ценных пород древесных и кустарниковых насаждений на озелененных территориях, уборка сухостоя, посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;

9) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;

10) размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и т.д.) на период строительных и ремонтных работ.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 запрещается:**

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожароопасности и взрывоопасности;

2) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

3) капитальный ремонт и реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры с увеличением их габаритов в наземной части;

4) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей;

5) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

6) капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с увеличением высотных отметок;

7) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

8) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;

9) 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;

10) на территории перед главными фасадами объектов культурного наследия и ценных градоформирующих объектов запрещается: складирование строительных материалов, хранение транспортных средств, установка временных построек и пристроек, за исключением остановок общественного транспорта, при условии их устройства на расстоянии не менее 1,8 м от уличного фасада и с учетом сохранения условий их визуального восприятия;

11) размещение всех видов наружной рекламы на общих

градостроительных пространствах, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п., за исключением рекламных конструкций в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70 см х 70 см, выполненных в стилистике исторической застройки и используемых в качестве вывесок;

12) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 1,2 м.

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота строений, расположенных в периметре квартала, от отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза – 15 м. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель - высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров - угол наклона кровли 20 – 40 процентов;

максимальная высота строений, расположенных внутри квартала, от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) – 18 м;

максимальная этажность строений, расположенных в периметре квартала – 4 этажа;

максимальная этажность строений, расположенных внутри квартала – 5 этажей;

тип крыши – скатная, вальмовая, допускается устройство совмещенных (плоских) или комбинированных кровель для объектов капитального строительства высотой от 3 этажей;

материалы отделки фасадов – оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами;

материалы отделки кровли – окрашенные из металлического профилированного листа с фальцевыми соединениями; допускается применение современных рулонных кровельных материалов;

цветовое решение – для оштукатуренных фасадов и столярных изделий: сложные цвета широкой цветовой гаммы, разбеленные или приглушенные (оттенки серого, голубого, терракотового, серо-зеленого, окиси хрома, бежевого, молочно-белого, охры); красно-терракотовый цвет кирпичной кладки

- для неоштукатуренных фасадов, темно-коричневый или зеленый для столярных заполнений оконных и дверных проемов кирпичных фасадов; сурик, оттенки зеленого и серого - для кровли;

архитектурно-стилевое решение – нейтральное, допускается умеренное заимствование исторических архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов, в фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать пропорции, масштаб и ритм, характерные для исторических зданий;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства в границах данной зоны;

с использованием типа крыши, материалов отделки и цветовых решений в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;

4) капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

7) проведение работ по озеленению территории: санация с сохранением состава ценных пород древесных и кустарниковых насаждений на озелененных территориях, разбивка газонов, цветников;

8) размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м; вывеска высотой не более 0,4 м), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление. Информационные конструкции не должны диссонировать с исторической средой. Вывески размещаются в междуэтажных пространствах главных фасадов не выше уровня первого этажа. Вывески не должны закрывать архитектурные элементы фасада и диссонировать с его стиливыми характеристиками. При размещении на одном фасаде нескольких вывесок все они должны быть одного размера и располагаться в одном уровне.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением

требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

6) размещение всех видов наружной рекламы на главных фасадах зданий и на общих градостроительных пространствах, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п., за исключением рекламных конструкций в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70 x 70 см, выполненных в стилистике исторической застройки и используемых в качестве вывесок. Запрещено размещение вывесок в оконных и дверных проемах фасадов, воспринимаемых из общественных городских пространств.

Заместитель начальника  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Н.Т. Бирюкова