



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 07.11.2024

г. Краснодар

№ 1395-кч

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 В.В. Сербина», 1910 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 18, лит. А, с пристройками

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», 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 В.В. Сербина», 1910 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 18, лит. А, с пристройками, 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 В.В. Сербина», 1910 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 18, лит. А, с пристройками, 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» admkrain.krasnodar.ru и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в 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.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации
Краснодарского края

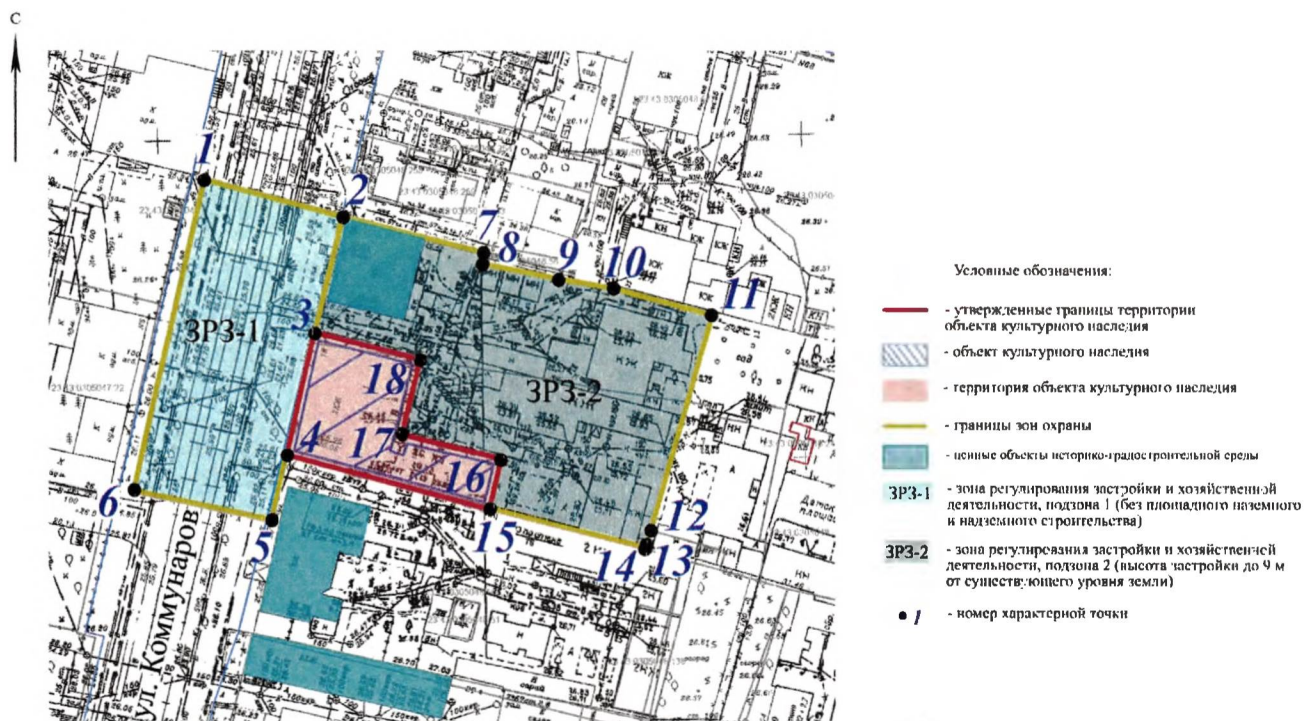
от 07.11.2024 № 1395-кч

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Дом жилой присяжного поверенного
В.В. Сербина», 1910 г., Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Коммунаров, 18, лит. А, с пристройками

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия

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



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 квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	476312.91	1378046.02	Картометрический метод	0,3	-
2	476307.15	1378067.50	Картометрический метод	0,3	-
3	476289.05	1378063.24	Картометрический метод	0,3	-
4	476270.01	1378058.83	Картометрический метод	0,3	-
5	476259.64	1378056.44	Картометрический метод	0,3	-
6	476264.16	1378034.97	Картометрический метод	0,3	-
1	476312.91	1378046.02	Картометрический метод	0,3	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение	Координаты, м		Метод	Средняя	Описание

ние характер ных точек границ	X	Y	определения координат характерной точки	квадратиче ская погреш ность положения характер ной точки (Mt), м	обозначе ния точки на местности (при наличии)
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 квадратиче ская погреш ность положения характер ной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
2	476307.15	1378067.50	Картометрический метод	0,3	-
7	476301.67	1378089.63	Картометрический метод	0,3	-
8	476299.76	1378089.28	Картометрический метод	0,3	-
9	476297.58	1378101.08	Картометрический метод	0,3	-

10	476296.10	1378109.51	Картометрический метод	0,3	-
11	476292.01	1378125.00	Картометрический метод	0,3	
12	476258.56	1378115.35	Картометрический метод	0,3	
13	476255.66	1378114.56	Картометрический метод	0,3	
14	476255.48	1378114.51	Картометрический метод	0,3	
15	476261.55	1378090.37	Картометрический метод	0,3	
16	476269.50	1378092.22	Картометрический метод	0,3	
17	476273.11	1378076.71	Картометрический метод	0,3	
18	476284.80	1378079.73	Картометрический метод	0,3	
3	476289.05	1378063.24	Картометрический метод	0,3	
2	476307.15	1378067.50	Картометрический метод	0,3	

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

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
-	-	-	-	-	-

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 07.11.2024 № 1395-КН

РЕЖИМЫ
использования земель и требования к градостроительным
регламентам в границах территорий зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения «Дом жилой
присяжного поверенного В.В. Сербина», 1910 г.,
Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Коммунаров, 18, лит. А, с пристройками

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

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

1. Регламентный участок (подзона) ЗРЗ-1: включает 1 участок.
2. Адреса участка: Краснодарский край, г. Краснодар, отрезок ул. Коммунаров, от дома № 16 до северной границы дома № 20.
3. Капитальные строения: площадных нет; линейный объект – трамвайная линия (путь).
4. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: только подземное строительство или наземные линейные объекты транспортной инфраструктуры без увеличения высотных отметок существующей поверхности земли более чем на 0,25 м.
5. Особый режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».
6. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, а также «улично-дорожная сеть» (Код в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных

участков» (далее - код 12.0.1), «историко-культурная деятельность» (код 9.3);

строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: только подземные сооружения для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры, либо наземные линейные объекты транспортной инфраструктуры без увеличения высотных отметок существующей поверхности земли более чем на 0,25 м;

ремонт и реконструкция существующих линейных объектов (в том числе являющихся объектами капитального строительства) транспортной и инженерной инфраструктуры (подпорные стены, внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет, автодороги, пешеходные и велосипедные дорожки, трамвайная линия (путь)) в параметрах и габаритах, отвечающих функциональной их принадлежности, надежности и безопасности в эксплуатации;

ремонт существующих капитальных строений и сооружений, а также некапитальных строений без увеличения их существующей высоты с применением в их отделке материалов и цветовых гамм в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 1 марта 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);

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода электрокабеля и т.д.), кроме линии электроснабжения трамвайной линии (пути), подземным способом;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников вдоль пешеходных частей улицы Коммунаров кварталов № 17 и 18 (в рассматриваемой части); сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников; разбивка газонов и цветников;

сохранение имеющихся участков булыжной мостовой ул. Коммунаров (в рассматриваемой части);

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки серого и коричневого цветов);

установка вдоль улиц, разделяющих проезжую и пешеходную часть дорог просматриваемых металлических ограждений высотой не более 1,2 м, а также установка по границам земельных участков просматриваемых и смешанных

(частично-просматриваемых) металлических и каменных ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых и смешанных ограждений, ворот и калиток;

установку отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;

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

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;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление изыскательских, строительных, земляных, ремонтных работ и иной хозяйственной деятельности на территории подзоны исключительно на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованных региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Запрещается:

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

размещение некапитальных строений и сооружений;

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

установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

фрагментарная отделка и покраска фасадов;

демонтаж сохранившихся участков бульжной мостовой ул. Коммунаров, кроме случаев, когда это необходимо для проведения ремонта и устранения аварий, с обязательным последующим восстановлением покрытия в первоначальное состояние;

устройство надземных пешеходных переходов через ул. Коммунаров (в рассматриваемой части);

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

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений, а также установка просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната и им подобных;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности;

на участке, прилегающем к уличному фасаду объекта культурного наследия (границе его территории), запрещается складирование строительных материалов, хранение транспортных средств, установка построек и пристроек (в т.ч. остановок общественного транспорта);

иная запрещенная деятельность в соответствии с требованиями приказа № 26-кн.

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

В границах подзоны ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения,

включающей 1 участок:

1. Регламентный участок (подзона) ЗРЗ-2: включает 1 участок.

2. Адреса участка: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 18 и 20; части земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0305048:52 и домовладения № 20, не поставленного на государственный кадастровый учет.

3. Капитальные строения: имеются.

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

5. Особый режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

6. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, а также «историко-культурная деятельность» (код 9.3);

капитальный ремонт существующих капитальных строений и сооружений, а также некапитальных строений без увеличения их существующей высоты с применением в их отделке материалов и цветных

гамм в соответствии с требованиями приказа № 26-кн;

капитальный ремонт и реконструкция без увеличения габаритов (высоты и площади застройки), а также без изменения исторической стилистики решения фасадов здания, являющегося ценным объектом историко-градостроительной среды «Дом жилой», конец XIX в. – начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 20, и с использованием в отделке его фасадов и кровельного покрытия материалов и цветовых гамм в соответствии с требованиями приказа № 26-кн;

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 9 м (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верха венчающего карниза) с обязательным отступом от границ территории объекта культурного наследия на расстояние не менее 5 м (для возведения новых объектов) и с соблюдением требований к виду, форме, материалам и цвету кровли, а также материалам и цветовым решениям в отделке фасадов, установленных приказом администрации Краснодарского края от 01.03.2019 года № 26-кн;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

проведение работ по озеленению: сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников; разбивка газонов и цветников;

использование в покрытии пешеходных площадок и дорожек на участках, просматриваемых с улиц, натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки серого и коричневого цветов);

капитальный ремонт и реконструкцию существующих ограждений (забор, ворота, калитки), а также установку по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы), новых ограждений (каменные с металлическим просматриваемым заполнением, устанавливаемым на всю высоту или частично), в том числе просматриваемых металлических ворот и калиток, общей их высотой не более 2,0 м;

установку отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;

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

установку отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2,5 м;

организацию парковок в границах земельных участков;

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

размещение временных элементов информационно-декоративного

оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление в соответствии с требованиями приказа № 26-кн;

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей надземным способом при обосновании трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объекта культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сетей к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление изыскательских, строительных, земляных, ремонтных работ и иной хозяйственной деятельности на территории подзоны исключительно на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованных региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Запрещается:

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

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

демонтаж (снос) здания, являющегося ценным объектом историко-градостроительной среды, «Дом жилой», конец XIX в. – начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 20;

установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

установка кондиционеров на фасадах, просматриваемых с улиц;

фрагментарная отделка и покраска фасадов;

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

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений, а также установка просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната и им подобных;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности;
иная запрещенная деятельность в соответствии с требованиями приказа
№ 26-кн.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко