



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 13.11.2024

г. Краснодар

№ 1423-ки

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Маслобойный завод Торгового дома братьев С. и И. Аведовых», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж, 3, К, а также входящих в его состав объектов культурного наследия «Здание лаборатории», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж; «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. З; «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. К

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», Положением об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, утвержденного 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 «Маслобойный завод Торгового дома братьев С. и И. Аведовых», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж, 3, К, а также входящих в его состав объектов культурного наследия «Здание лаборатории», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж; «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. З; «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. К, 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 «Маслобойный завод Торгового дома братьев С. и И. Аведовых», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж, 3, К, а также входящих в его состав объектов культурного наследия «Здание лаборатории», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж; «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. З; «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. К, 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» 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 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



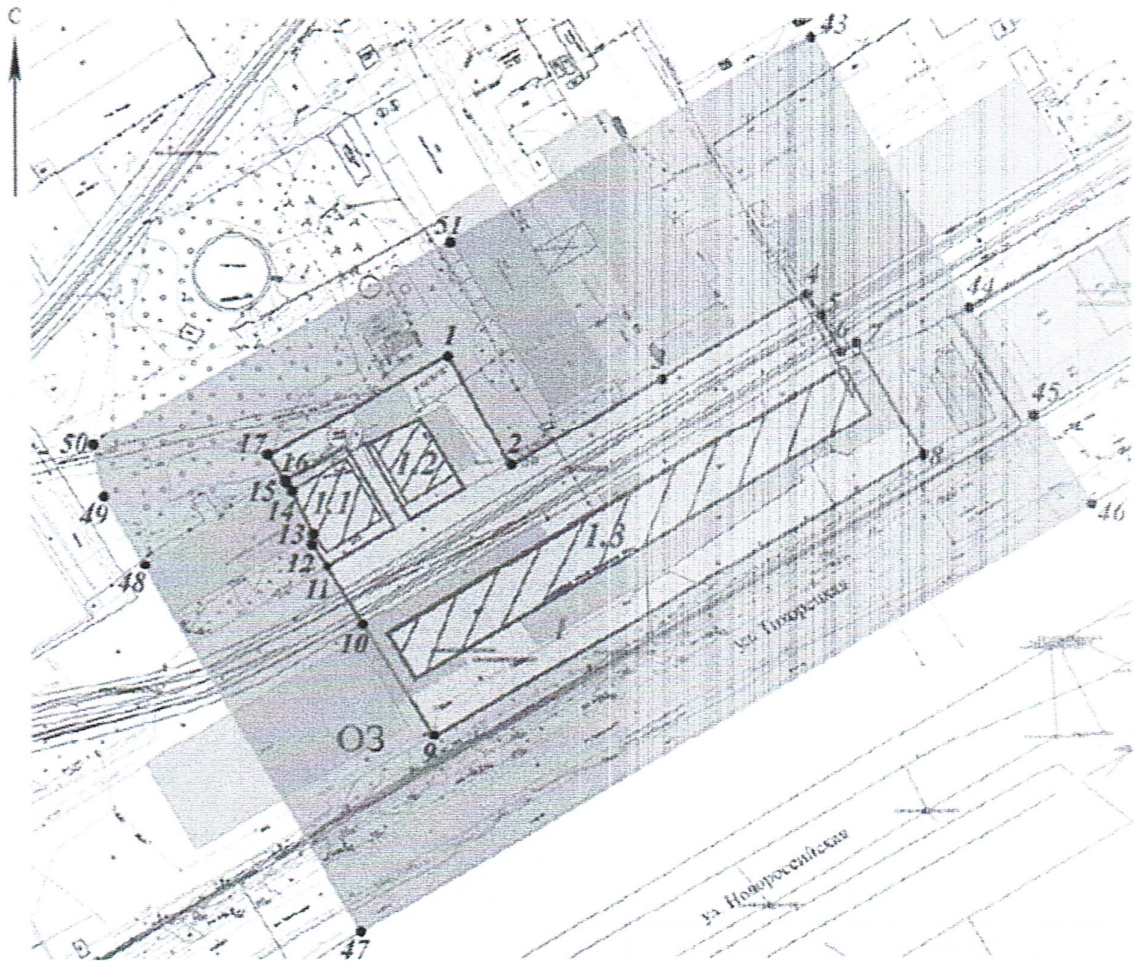
Г.Г. Давыденко









УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 13.11.2024 № 1423-кч

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Маслобойный завод Торгового дома братьев С. и И. Аведовых», 1904 г.,
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж, 3, К, а также
входящих в его состав объектов культурного наследия «Здание
лаборатории», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая,
5, лит. Ж; «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г.
Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. 3; «Производственное здание», 1904 г.,
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. К

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



 - территория объекта культурного наследия	 - границы зон охраны
 - границы территории объекта культурного наследия	 - охранный зона
 - объект культурного наследия	 - объекты поздней застройки, обладающие диссонирующими визуальными характеристиками
 1 - номер характерной точки	 - объекты поздней застройки, обладающие нейтральными визуальными характеристиками

Экспликация:

1 - о.к.н. рег. значения (ансамбль) «Маслобойный завод Торгового дома братьев С. и И. Аведовых», 1904 г., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж, З, К

Памятники, входящие в состав ансамбля:

1.1 - о.к.н. рег. значения «Здание лаборатории», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж

1.2 - о.к.н. рег. значения «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. З

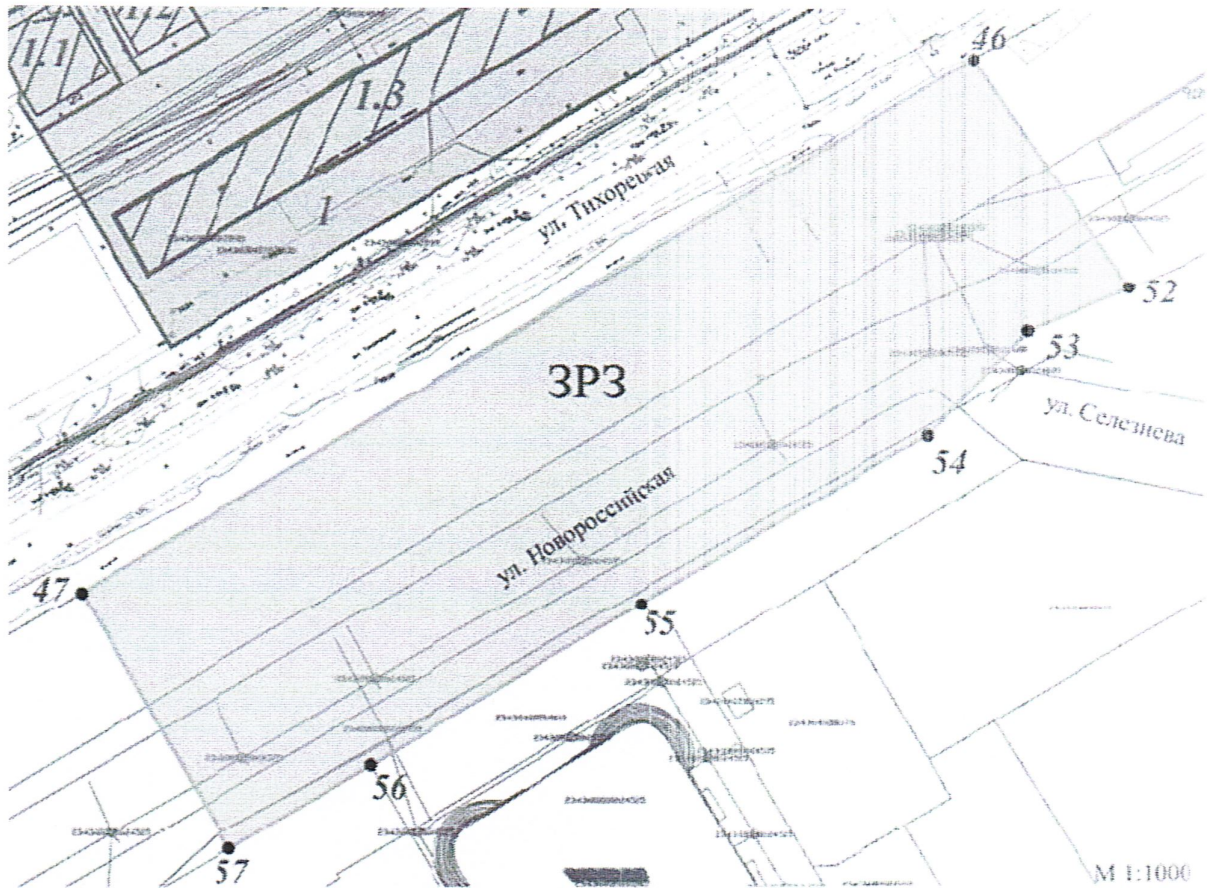
1.3 - о.к.н. рег. значения «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. К

Перечень координат характерных (поворотных) охранной зоны (O3) объекта культурного наследия регионального значения

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики зоны		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение зоны		Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5		
2	Площадь зоны \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$)		-		
3	Иные характеристики зоны		-		
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

Внутренний контур:					
1	477801.55	1381294.04	картометрический	0.3	-
2	477773.90	1381309.62	картометрический	0.3	-
3	477795.92	1381346.96	картометрический	0.3	-
4	477816.84	1381382.48	картометрический	0.3	-
5	477811.37	1381385.66	картометрический	0.3	-
6	477802.23	1381391.00	картометрический	0.3	-
7	477804.52	1381395.10	картометрический	0.3	-
8	477776.38	1381411.58	картометрический	0.3	-
9	477706.28	1381290.64	картометрический	0.3	-
10	477734.74	1381273.27	картометрический	0.3	-
11	477748.89	1381264.15	картометрический	0.3	-
12	477754.76	1381260.14	картометрический	0.3	-
13	477757.09	1381260.59	картометрический	0.3	-
14	477767.68	1381255.33	картометрический	0.3	-
15	477769.78	1381254.15	картометрический	0.3	-
16	477770.27	1381253.88	картометрический	0.3	-
17	477776.59	1381249.69	картометрический	0.3	-
1	477801.55	1381294.04	картометрический	0.3	-
Внешний контур:					
43	477880.54	1381383.87	картометрический	0.3	-
44	477812.91	1381422.65	картометрический	0.3	-
45	477786.53	1381438.41	картометрический	0.3	-
46	477763.94	1381452.66	картометрический	0.3	-
47	477657.38	1381272.56	картометрический	0.3	-
48	477749.48	1381219.07	картометрический	0.3	-
49	477766.48	1381209.16	картометрический	0.3	-
50	477779.46	1381206.48	картометрический	0.3	-
51	477829.45	1381294.84	картометрический	0.3	-
43	477880.54	1381383.87	картометрический	0.3	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) 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
-	-	-	-	-	-

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



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

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики зоны	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение зоны	Краснодарский край, г. Краснодар, отрезок ул. Новороссийской и железнодорожных путей вдоль ул. Тихорецкой, напротив литера К
2	Площадь зоны ± величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР)	-
3	Иные характеристики зоны	-
Сведения о местоположении границ объекта		

1. Система координат <u>МСК-23, зона 1</u>					
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
46	477763.94	1381452.66	картометрический	0.3	-
52	477718.10	1381483.78	картометрический	0.3	-
53	477709.55	1381463.34	картометрический	0.3	-
54	477688.78	1381443.13	картометрический	0.3	-
55	477655.07	1381385.14	картометрический	0.3	-
56	477623.40	1381330.66	картометрический	0.3	-
57	477606.99	1381302.41	картометрический	0.3	-
47	477657.38	1381272.56	картометрический	0.3	-
46	477763.94	1381452.66	картометрический	0.3	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратиче ская погрешнос ть положения характерн ой 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 13.11.2024 № 1423-кк

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Маслобойный завод Торгового дома братьев С. и И. Аведовых», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж, 3, К, а также входящих в его состав объектов культурного наследия «Здание лаборатории», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. Ж; «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. З; «Производственное здание», 1904 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, лит. К

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения ансамбля

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

1. Регламентный участок ОЗ: включает 1 участок.
2. Адреса участка: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 5, часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0304072:73, а также прилегающий отрезок улицы Тихорецкой (часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0000000:20710).
3. Капитальные строения: имеются.
4. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.
5. Особый режим использования земель – «Сохранение и восстановление природного ландшафта».
6. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объектов 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» (12.0.1)¹, «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улицы, проездов), направленной на обеспечение беспрепятственного доступа к объекту культурного наследия, с организацией его основного обзора с ул. Тихорецкой;

при необходимости – формирование новых проездов;

проведение работ по благоустройству территории, которое включает: проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников вдоль улицы Тихорецкой (в рассматриваемой части) при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников;

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

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

размещение информационных конструкций на фасадах (вывесок) не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа в виде отдельных букв и знаков и высотой не более 0,6 метров;

установка вдоль улиц, разделяющих проезжую и пешеходную часть дорог просматриваемых металлических ограждений высотой не более 1,2 метра, 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;

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация архитектурной ночной подсветки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования;

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

ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов, а также элементов их инфраструктуры (дорожных знаков, светофоров и пр.);

при необходимости – организация новых дорог и проездов;

организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

¹ Код в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

организация системы водоотведения;

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

капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства с использованием в материалах их кровельного покрытия и в отделке их фасадов цветовых гамм неярких (пастельных) тонов;

ремонт существующих некапитальных строений без увеличения их существующей высоты с применением в материалах их кровельного покрытия и в отделке их фасадов цветовых гамм неярких (пастельных) тонов;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности; демонтаж (снос) существующих надземных коммуникаций, железнодорожных путей (при необходимости);

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации, согласованного региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Запрещается:

строительство объектов капитального строительства и некапитальных строений и сооружений, за исключением восстановления (регенерации) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления);

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

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

установка надземных пешеходных переходов через ул. Тихорецкую, а также защитных экранов вдоль ее проезжей части (на рассматриваемом участке);

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, исторически ценную градоформирующую застройку и окружающую застройку;

размещение всех видов наружной рекламы;

фрагментарная отделка фасадов;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных непросматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

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

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

1. Регламентный участок ЗРЗ: включает 1 участок.
2. Адреса участка: Краснодарский край, г. Краснодар, отрезок ул. Новороссийской и железнодорожных путей вдоль ул. Тихорецкой, напротив литеры К земельного участка № 5 по ул. Тихорецкой (части земельных участков с кадастровыми № 23:43:0000000:2617, 23:43:0304074:278).
3. Капитальные строения: имеются.
4. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: только подземные сооружения или железнодорожные пути с высотой насыпи не выше 0,5 м от существующего уровня земли.
5. Особый режим использования земель – «Ограниченное преобразование».
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» (12.0.1), «железнодорожные пути» (7.1.1), «историко-культурная деятельность» (9.3)²;

строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: подземные сооружения транспортной и инженерной инфраструктуры без увеличения высотных отметок существующей поверхности земли более чем на 0,5 м;

наземные сооружения транспортной инфраструктуры – железные дороги, с высотой насыпи не более 0,5 м от существующего уровня земли;

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

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; прокладка новых инженерных сетей для железных дорог путей наземным и надземным способами, с

обязательным условием обеспечения наименьшего негативного воздействия на визуальное восприятие объекта культурного наследия;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), а также с использованием в материалах их кровельного покрытия и отделки их фасадов цветовых гамм неярких (пастельных) тонов;

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

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

проведение работ по озеленению (в том числе посадка новых деревьев и кустарников, разбивка газонов и цветников) с проведением санитарных рубок (при необходимости);

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 метра, а также установка по границам земельных участков просматриваемых металлических и каменных ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра;

капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых ограждений, ворот и калиток;

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

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

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

организацию парковок в границах земельных участков;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности.

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;

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

установка надземных пешеходных переходов через ул. Новороссийскую

и(или) железнодорожные пути, а также защитных экранов вдоль них (на рассматриваемом участке);

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

фрагментарная отделка и покраска фасадов;

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

установка смешанных (частично-просматриваемых) и 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.

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко