



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

от 11.07.2010

г. Краснодар

№ 435-кн

**Об утверждении границ и режима использования территории,  
а также зон охраны, режимов использования земель и требований к  
градостроительным регламентам в границах территорий данных зон  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. им. Чапаева, 84, лит. Б**

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», приказываю:

**1. Утвердить:**

1) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. Б, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. Б, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. Б, 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», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. Б, 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://admkrasnodar.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 ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;

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

3. Убытки при ограничении прав в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий подлежат возмещению администрацией Краснодарского края со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны объекта культурного наследия, установленных настоящим приказом.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

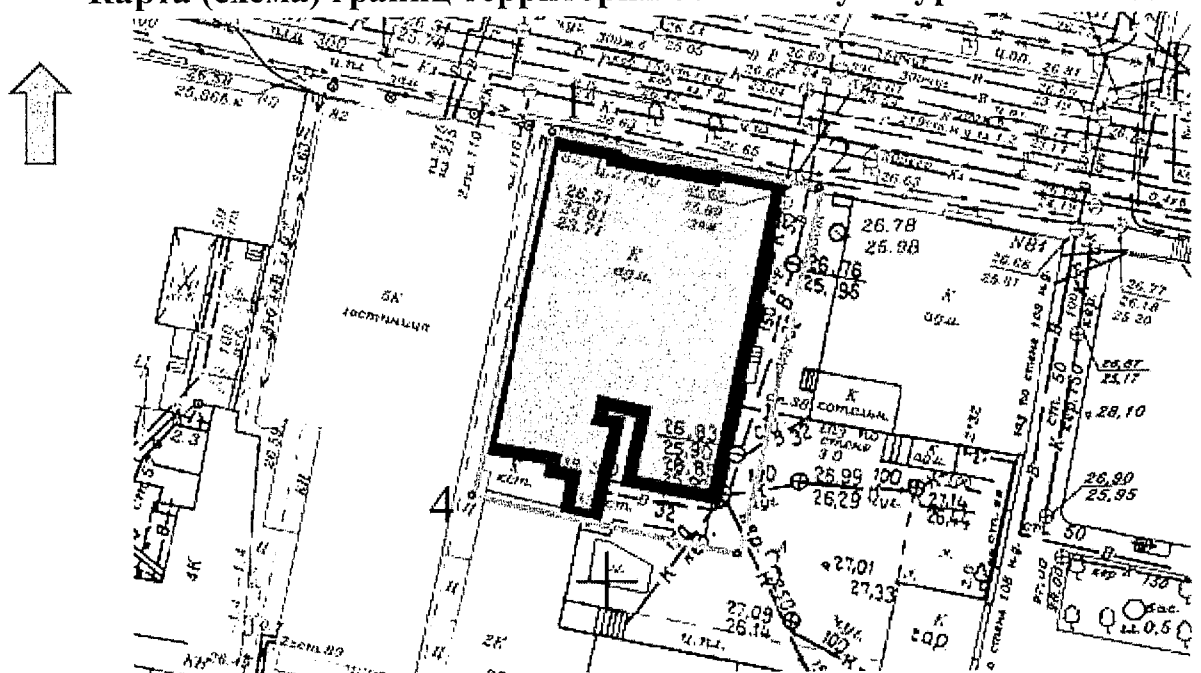
приказом администрации  
Краснодарского края

от 21.07.2020 № 435-КН

## ГРАНИЦЫ

территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. им. Чапаева, 84, лит. Б

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия



Условные обозначения:



- объект культурного наследия (рассматриваемый)

— граница территории ОКН

• - точка координатной привязки

Площадь территории объекта культурного наследия – 494,73 кв. м

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

Обозначение точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние, м
	X (м)	Y (м)	
1	477799.02	1377916.55	
			19.08
2	477795.22	1377935.25	
			26.18
3	477769.63	1377929.74	
			18.86
4	477773.57	1377911.30	
			25.99
1	477799.02	1377916.55	

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

## Приложение 2

### УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 11.07.2020 № 435-ккп

### РЕЖИМ

**использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом жилой», начало XX в.,  
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. Б**

Для территории объекта культурного наследия установлен режим Р1 «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия». В границах данного режима параметры застройки не подлежат нормированию, так как действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Мероприятия по сохранению объекта культурного наследия определяются на основании режима использования участка в границе территории объекта культурного наследия.

На территории объекта культурного наследия **разрешается:**

проведение работ, направленных на сохранение объекта культурного наследия (ремонт, реставрация, консервация, приспособление памятника для современного использования) по проектной документации, согласованной региональным органом охраны объектов культурного наследия;

работы по ремонту и реконструкции инженерных сетей и коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не нарушающие целостности объекта культурного наследия и не создающие угрозы его повреждения и уничтожения, угрозы пожара;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

работы по прокладке (подземным способом) и реконструкции существующих инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля), земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не нарушающие целостности объекта культурного наследия и не создающие угрозы его повреждения, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

проведение работ по благоустройству территории: размещение малых архитектурных форм, не противоречащих условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия; разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов

архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

сохранение и восстановление элементов планировочной структуры и композиционной среды: регенерация территории; ремонт и реставрация ценных элементов планировочной структуры;

осуществление изыскательских, земляных, ремонтных работ и иной хозяйственной деятельности на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

проведение мероприятий по обеспечению гидрогеологических и экологической мер безопасности объекта культурного наследия;

работы, направленные на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия: реорганизация территории в целях восстановления ее первоначального назначения;

работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;

воссоздание или компенсация утраченных элементов объекта культурного наследия;

установка информационных надписей и обозначений об объекте культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной региональным органом охраны объектов культурного наследия;

экскурсионный показ.

**В рамках данного режима запрещается:**

снос памятника, изменение его объёмно-пространственных характеристик;

строительство новых объектов капитального и не капитального строительства;

создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) наземным и надземным способом, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

установка на главном фасаде, крыше объекта культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи;

размещение на территории объекта культурного наследия рекламы, транспарантов-перетяжек, стендов;

загрязнение территории мусором, бытовыми отходами;  
установка глухих ограждений по границам территории объекта  
культурного наследия.

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



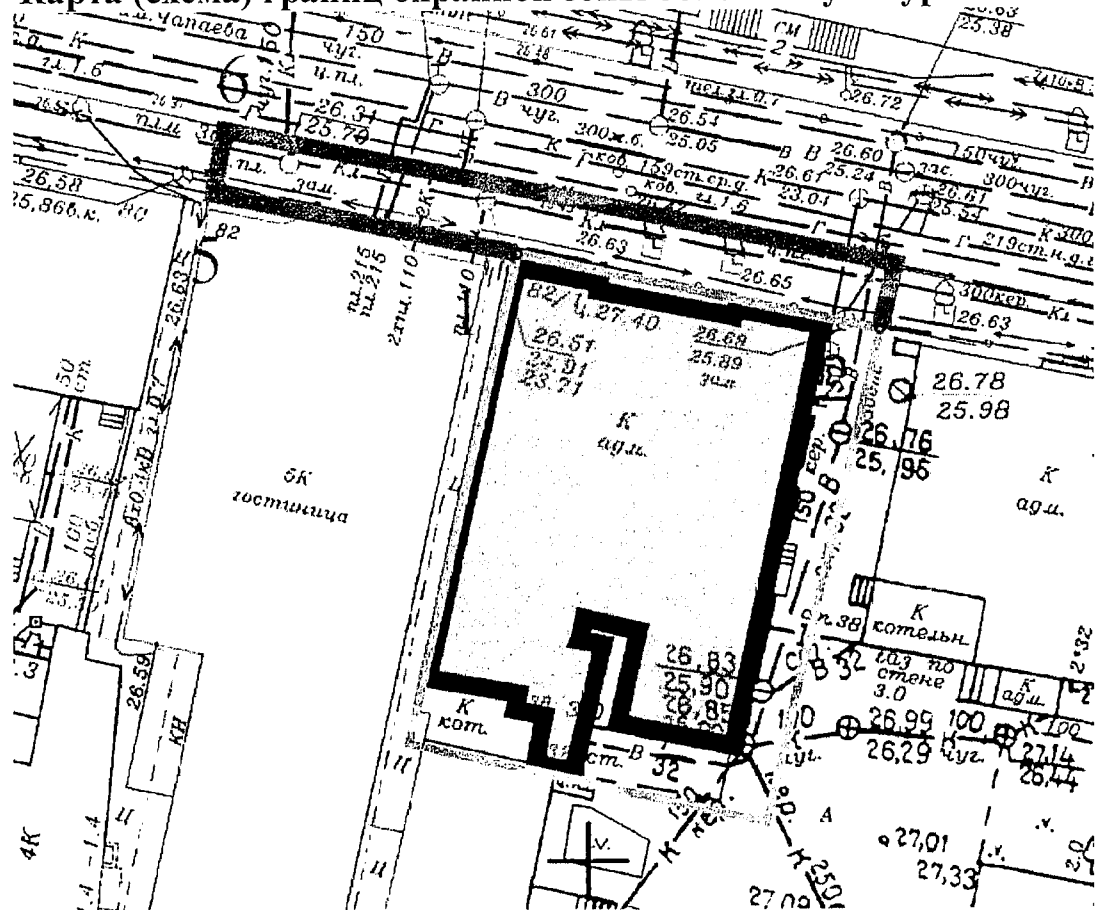
Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 24.07.2010 № 435-кп





### ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой», начало XX в.,  
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. Б

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
-  - граница территории ОКН
-  - территория охранной зоны ОКН
-  - точка координатной привязки

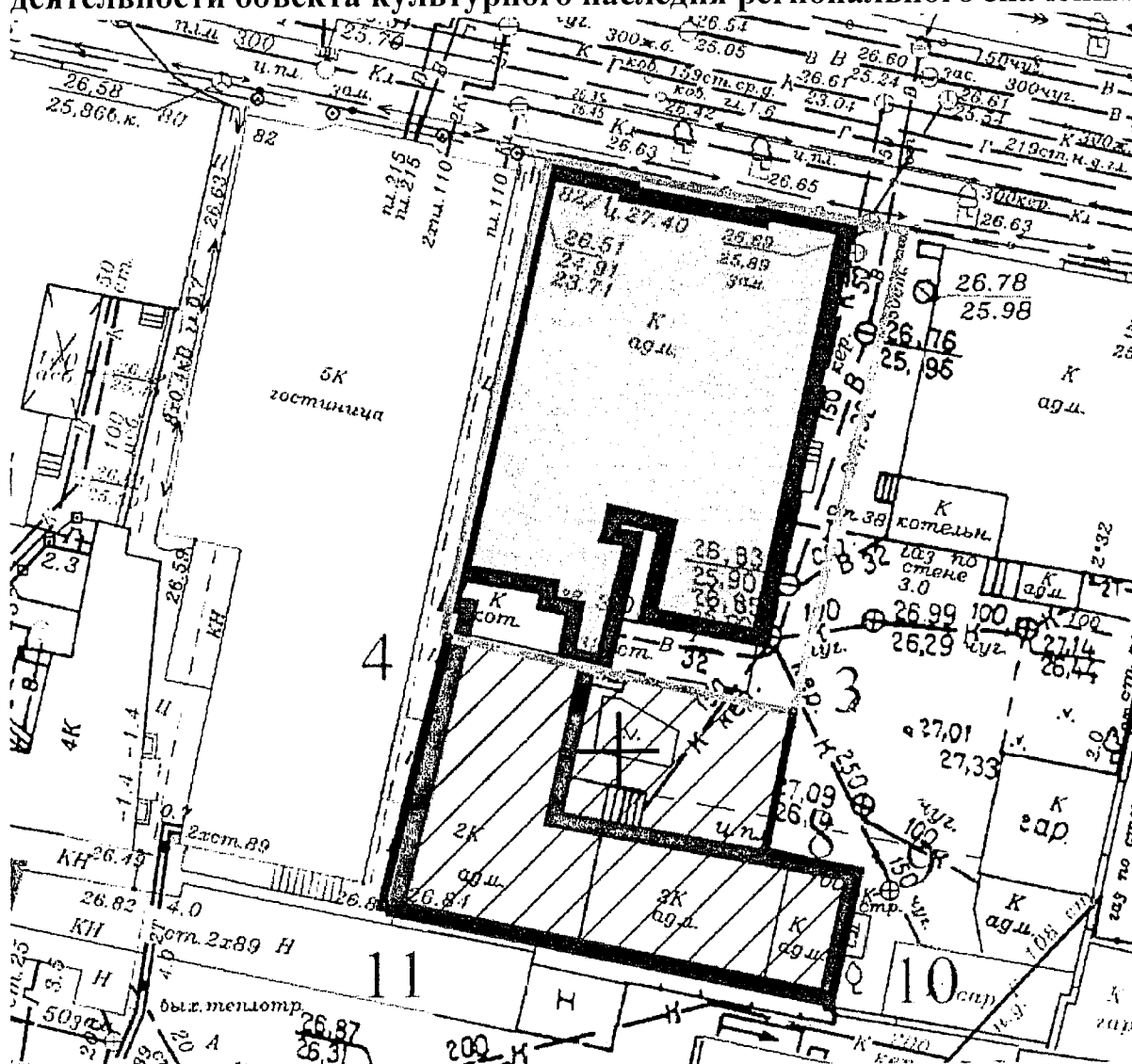


Площадь территории охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия – 119,39 кв. м.

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

Обозначение точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние м.
	X (м)	Y (м)	
6	477805.39	1377901.41	
			35.22
7	477798.63	1377935.98	
			3.49
2	477795.22	1377935.25	
			19.08
1	477799.02	1377916.55	
			15.98
5	477802.03	1377900.86	
			3.40
6	477805.39	1377901.41	

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



Условные обозначения:



- объект культурного наследия

- граница территории ОКН



- территория зоны регулирования застройки



- точка координатной привязки

Площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия - 308,64 кв. м.

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

Обозначение точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние м.
	X (м)	Y (м)	
4	477773.57	1377911.30	
			18.86
3	477769.63	1377929.74	
			7.64
8	477762.12	1377928.32	
			4.83
9	477761.20	1377933.06	
			6.76
10	477754.56	1377931.78	
			23.91
11	477759.17	1377908.32	
			14.71
4	477773.57	1377911.30	

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

**УТВЕРЖДЕНЫ**

приказом администрации

Краснодарского края

от 21.07.2018 № 435-кп

**РЕЖИМЫ**

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. Б**

**Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения**

Для территории охранной зоны установлен режим использования территории Р-2 – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

В рамках данного режима **разрешается:**

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

сохранение и (или) восстановление планировочной структуры (направление улиц), красных линий и линий застройки;

проведение работ по благоустройству территории в соответствии с единым проектным решением при обязательном сохранении характера рельефа:

озеленение – сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев вдоль здания по им. Чапаева, разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

санация озеленения (уход, обрезка сухих веток, удаление самосева, борьба с вредителями, вырубка деревьев, угрожающих падением);

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабеля, водопровод, канализация) подземным способом;

капитальный ремонт и реконструкция существующих дорог (без расширения проезжей части), в том числе реконструкция дорожного покрытия

с организацией системы водоотведения;

капитальный ремонт, реконструкция существующих объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со следующими требованиями:

без увеличения основных габаритов, включая характер крыш (скатный) с углом наклона не более 30 градусов;

применение в отделке фасадов традиционных отделочных материалов (кирпича или оштукатуривания с последующей покраской);

использование в покрытии скатной кровли металла под фальц красных, коричневых или серых оттенков;

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности (гаражей, пристроек и пр.);

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

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

установка средств ориентирующей информации высотой не более 2,0 м и площадью информационного поля не более 1,0 кв. м;

осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объекта культурного наследия.

#### **Запрещается:**

возведение объектов капитального и некапитального строительства;

размещение коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков);

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) наземным и надземным способом, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка по границам земельного участка глухих ограждений;

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов;  
установка вышек сотовой связи и базовых станций;  
установка павильонов (остановок) городского транспорта;  
размещение вывесок в оконных и дверных проёмах фасадов,  
воспринимаемых из общественных городских пространств.

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

Для территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) установлен режим использования территории Р-3 – «Ограниченное преобразование».

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. Б (ЗРЗ) действуют общие режимы использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с особыми требованиями к градостроительным регламентам в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства. При проектировании и осуществление изыскательских, земляных, строительных работ в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, общие требования не должны противоречить утвержденному предмету охраны и требованиям к градостроительным регламентам в границах исторического поселения город Краснодар.

**Разрешается:**

сохранение элементов исторической планировочной структуры (историческая линия застройки совпадает с красными линиями);

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности и (или) признанных аварийными;

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

проведение работ по благоустройству территории: установка (реконструкция) отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды с применением стилизованных под историческую среду опор освещения и светильников;

организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест, согласно местных нормативов;

капитальный ремонт, реконструкция существующих и возведение новых

объектов капитального строительства (компенсационное строительство) осуществляется в соответствии со следующими требованиями:

с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона 20-40 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) не более 12,0 м;

объемно-пространственное и архитектурное решение проектируемых объектов капитального строительства должно учитывать типологический и архитектурный облик прилегающей исторической застройки;

использование в отделке фасадов отделочных материалов не ярких (пастельных) оттенков), допускается использование современных отделочных материалов, аналогичных традиционным или имитирующим их. Основные отделочные материалы фасадов и их цветовое решение не должны противоречить утвержденному предмету охраны исторического поселения - Краснодар;

для зданий, формирующих уличный фронт застройки, допускается использование силуэтных акцентов (стилизованных) в надкарнизной части уличных фасадов: парапетных тумб и ограждений, аттиков. Суммарная длина аттиков – до 30% длины главного фасада;

допускается устройство эркеров и балконов глубиной не более 1,2 м;

в фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт обязательно использовать пропорции, масштаб и ритм, характерные для исторических зданий;

организация входных групп осуществляется в соответствии с единым архитектурным решением фасада (-ов);

размещение на фасадах информационных конструкций со следующими требованиями:

информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м, высотой не более 0,4 м, а также в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70х70 см, выполненным в стилистике исторической застройки;

вывески размещаются в межэтажных пространствах главных фасадов не выше уровня первого этажа, не должны закрывать архитектурные элементы фасада и диссонировать с его стилевыми характеристиками;

при размещении на родном фасаде нескольких вывесок все они должны быть одного размера и располагаться в одном уровне;

допускается устройство вывесок в виде отдельных букв на фасаде (высота букв не более 30 см.) без открытого способа свечения;

размещение 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;

осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на земельных участках, непосредственно

связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, и иных линейных объектов, прокладка новых инженерных коммуникаций подземным способом;

размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам с учётом характера сложившейся застройки;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объектов историко-градостроительной среды;

ремонт, реконструкция существующих линейных объектов, в том числе реконструкция существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы;

освоение подземного пространства, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность предмета охраны исторического поселения – Краснодар;

проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объекта культурного наследия.

#### **Запрещается:**

изменение планировочной структуры и красных линий застройки;

использование в отделке фасадов нетрадиционных материалов – фасадных панелей, керамогранита, сайдинга, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика, сплошного остекления; бетонных блоков, пено-, газобетонных-, шлакоблоков без оштукатуривания наружных поверхностей;

устройство мансард и высоких (более 45 градусов) скатных кровель с изломом;

замусоривание территории, размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов в зоне панорамного обзора объекта культурного наследия;

прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) наземным и надземным способом;

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

хранение огнеопасных материалов;

проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

изменение характера рельефа;

применение фрагментарной отделки фасадов;

размещение вывесок в оконных и дверных проёмах фасадов, воспринимаемых из общественных городских пространств;

установка по границам земельных участков глухих ограждений;

проведение строительных, земляных, хозяйственных и иных работ на



земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на объект культурного наследия.

Исполняющий обязанности начальника  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко