АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 15.09.2022 г. Краснодар № 779-кн

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, доходный», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кирова,75 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», пунктом 29 части 2 статьи 5 Закона 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», пунктом 3.9.8 Положения 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 «Дом жилой, доходный», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кирова,75 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, доходный», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кирова,75 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) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (http://admkrai.krasnodar.ru) и направление на «Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;

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

3. Убытки, причиненные ограничением прав в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий, подлежат возмещению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

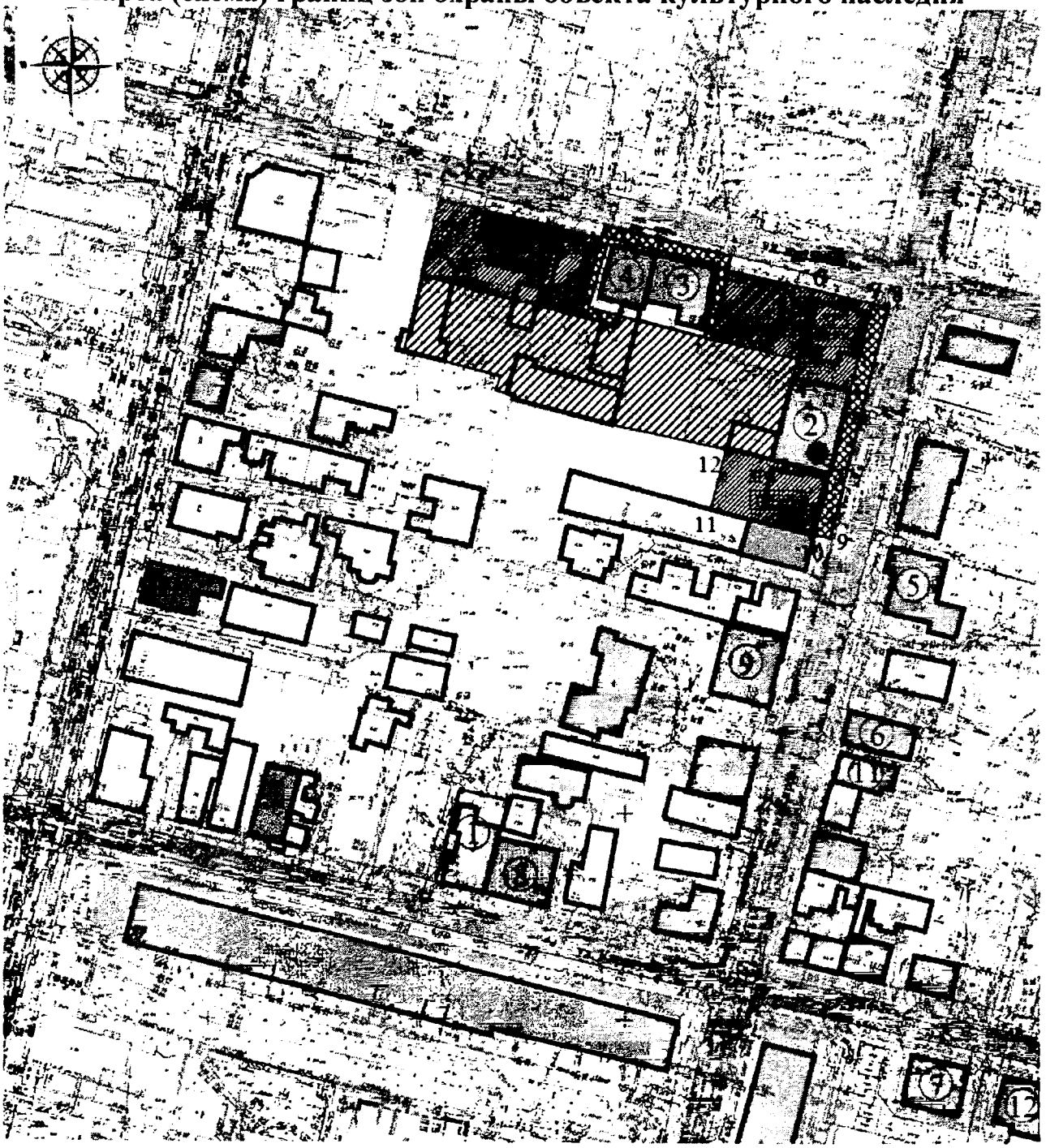
Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края Г.Г. Давыденко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 15.09.2012 № 779-ка

ЗОНЫ
охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, доходный», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кирова,75 лит. А

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ СРЕДЫ:

Объекты культурного наследия:

1."Дом жилой Игинской", 1908 г., ул. Карасунская,33 лит.А
2."Дом жилой, доходный", нач. XX в., ул. им. Кирова,75 лит.А
3."Дом жилой, особняк", нач. XXв., ул. им. Чапаева,50 лит.А
4."Дом жилой, особняк", нач. XXв., ул. им. Чапаева,52 лит.А
5 "Дом жилой", нач. XXв., ул. им. Кирова,70 лит.А,А1
6."Дом жилой", нач. XXв., ул. им. Кирова,66 лит. А
7."Дом жилой", нач. XXв., ул. Карасунская,48

ценные объекты историко-культурной среды:

8."Дом жилой", нач. XXв., ул. Карасунская,35
9."Дом жилой", нач. XXв., ул. им. Кирова,67
10."Дом жилой", нач. XXв., ул. им.Фрунзе,80
11."Дом жилой", нач. XXв., ул. им. Кирова,66 лит.Б
12."Дом жилой", нач. XXв., ул. Карасунская,50

Условные обозначения:

- рассматриваемый объект культурного наследия
- объект культурного наследия
- исторически ценный градоформирующий объект
- объект, адаптированный к характеристикам историко-культурной среды
- объект исторической застройки
- диссонирующий объект
- нейтральный объект
- малоценный объект
- проезжая часть
- озелененная территория
- граница территории ОКН. утвержденная приказом администации Краснодарского края
- утвержденная охранная зона (ОЗ)
- утвержденная зона регулирования (ЗРЗ) одноэтажная
- утвержденная зона регулирования (ЗРЗ) двух-трехэтажная
- охранная зона (ОЗ)
- зона регулирования застройки (ЗРЗ) одноэтажная
- зона регулирования застройки (ЗРЗ) двух-трехэтажная
участок 1 - участок подзоны
10 - точка координатной привязки

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

- объект культурного наследия
- исторически ценный градоформирующий объект
- объект исторической застройки
- диссонирующий объект
- нейтральный объект
- малоценный объект
- охранная зона (ОЗ)

10 - точка координатной привязки

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

№ поворотной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-23	
	X	У
7	477884.22	1377528.23
8	477883.38	1377532.01
9	477828.08	1377518.79
10	477828.97	1377515.05
2	477843.53	1377518.54
1	477863.55	1377523.18
7	477884.22	1377528.23

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



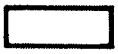
Условные обозначения:

 - объект культурного наследия

 - объект исторической застройки

 - диссонирующий объект

 - нейтральный объект

 - малоценный объект

 - зона регулирования застройки (ЗРЗ)

 - участок подзоны

10 - точка координатной привязки

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

№ поворотной точки	Координаты точек в местной системе координат Система координат МСК-23	
	X	У
Участок 1		
6	477886.98	1377514.47
7	477884.22	1377528.23
1	477863.55	1377523.18
4	477866.70	1377509.48
5	477870.76	1377510.48
6	477886.98	1377514.47
Участок 2		
12	477849.34	1377493.78
3	477846.77	1377504.58
2	477843.53	1377518.54
10	477828.97	1377515.05
11	477834.82	1377490.22
12	477849.34	1377493.78

Начальник управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края Г.Г. Давыденко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 15.09.2022 № 779-кн

РЕЖИМЫ
использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, доходный», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кирова,75 лит. А

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

В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) установлен режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

В рамках данного режима **разрешается:**

сохранение и 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: размещение малых архитектурных форм, не противоречащих условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия; озеленение –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;

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

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, в исключительных случаях прокладка наземным и надземным способом при отсутствии технической возможности их прокладки в подземном исполнении;

установка на тротуарах водоотводящих лотков в местах расположения труб наружных водостоков;

капитальный ремонт и реконструкция существующих дорог (без расширения проезжей части), в том числе реконструкция дорожного покрытия с организацией системы водоотведения;

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 строительства и некапитальных строений;

изменение планировочной структуры и красных линий застройки;

проведение изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) об обеспечении сохранности объекта культурного наследия или согласованного проекта обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на объект культурного наследия;

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;

организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объектов культурного наследия;

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

хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

размещение всех видов рекламных конструкций;

установка по границам земельного участка глухих ограждений;

размещение наземных устройств и сооружений систем инженерно-технического обеспечения: модульные электротрансформаторные и газотрансформаторные подстанции, базовые станции сотовой связи, телевизионных и радиоантенн, вышек сотовой связи;

организация в местах общего пользования (ул. Кирова) новых площадок для хранения бытовых отходов (пункта сбора ТБО);

установка павильонов (остановок) городского транспорта.

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

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия установлен режим использования земель - «Ограниченное преобразование» с особыми требования к градостроительным регламентам в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия состоит из двух регламентных участков (участок-1, участок-2), позволяет вести компенсационное или новое строительство, определена по высотным характеристикам разрешённого строительства:

для участка 1 – 9,0 м;

для участка 2 – 9,0 м;

но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала.

На территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) **разрешается:**

сохранение элементов исторической планировочной структуры (историческая линия застройки, объект исторической застройки);

снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных строений, не представляющих историко-архитектурной ценности и 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; 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:

максимальная этажность основных строений – 2 этажа (участок-1, участок-2);

высотные параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряются от существующего уровня земли по верху венчающего карниза) - 9,0 м (участок-1, участок-2). Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель – высота по коньку кровли определяется исходя из сохранившихся силуэтных параметров – угол наклона 20-40%;

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 одном 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;

устройство ограждений домовладений (в том числе замена существующих на новые ограждения) высотой не более 1,5 метра, со стороны красных линий застройки (ул. им. Кирова, ул. им. Чапаева): деревянных штакетных, металлических ажурных нейтрального рисунка, в том числе с каменным цоколем и столбами;

проведение работ по озеленению с сохранением исторического соотношения открытых и закрытых пространств, видового состава древесно-кустарниковых и травяных насаждений, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;

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

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

прокладка инженерных коммуникаций подземным способом, в исключительных случаях прокладка наземным и надземным способом при отсутствии технической возможности их прокладки в подземном исполнении;

установка на тротуарах водоотводящих лотков в местах расположения труб наружных водостоков;

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

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

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

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 (участок-1, участок-2).

Запрещается:

изменение планировочной структуры и красных линий застройки;

использование для зданий цветовых решений максимальной насыщенности;

применение в отделке фасадов реконструируемых и проектируемых зданий асбоцементных листов, железобетонных, композитных и иных панелей; сплошного остекления; бетонных блоков, пено-, газобетонных-, шлакоблоков без оштукатуривания наружных поверхностей, профнастила, полимерного и металлического сайдинга; применение объемно-пространственных и архитектурных решений, выраженных чрезмерно активным силуэтом;

установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на главных фасадах, формирующих территории общего

пользования (ул. им. Чапаева, ул. им. Кирова), за исключением случаев, когда их установка регулируется общим архитектурным решением фасадов;

установка вышек сотовой связи и базовых станций;

размещение хозяйственных построек со стороны красных линий;

замусоривание территории, размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов на земельных участках, формирующих улицы;

прокладка инженерных сетей (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;

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, формирующих улицы, 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 (участок-1, участок-2).

Начальник управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края Г.Г. Давыденко