



## АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

### ПРИКАЗ

от 25.02.2025

г. Краснодар

№ 224-КМ

**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», 1907 – 1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 45, лит. В, В1, В2, в1, 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», 1907 – 1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 45, лит. В, В1, В2, в1, 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», 1907 – 1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 45, лит. В, В1, В2, в1, 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» [admkrai.krasnodar.ru](http://admkrai.krasnodar.ru) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru));

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

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в филиал ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю;

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

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

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

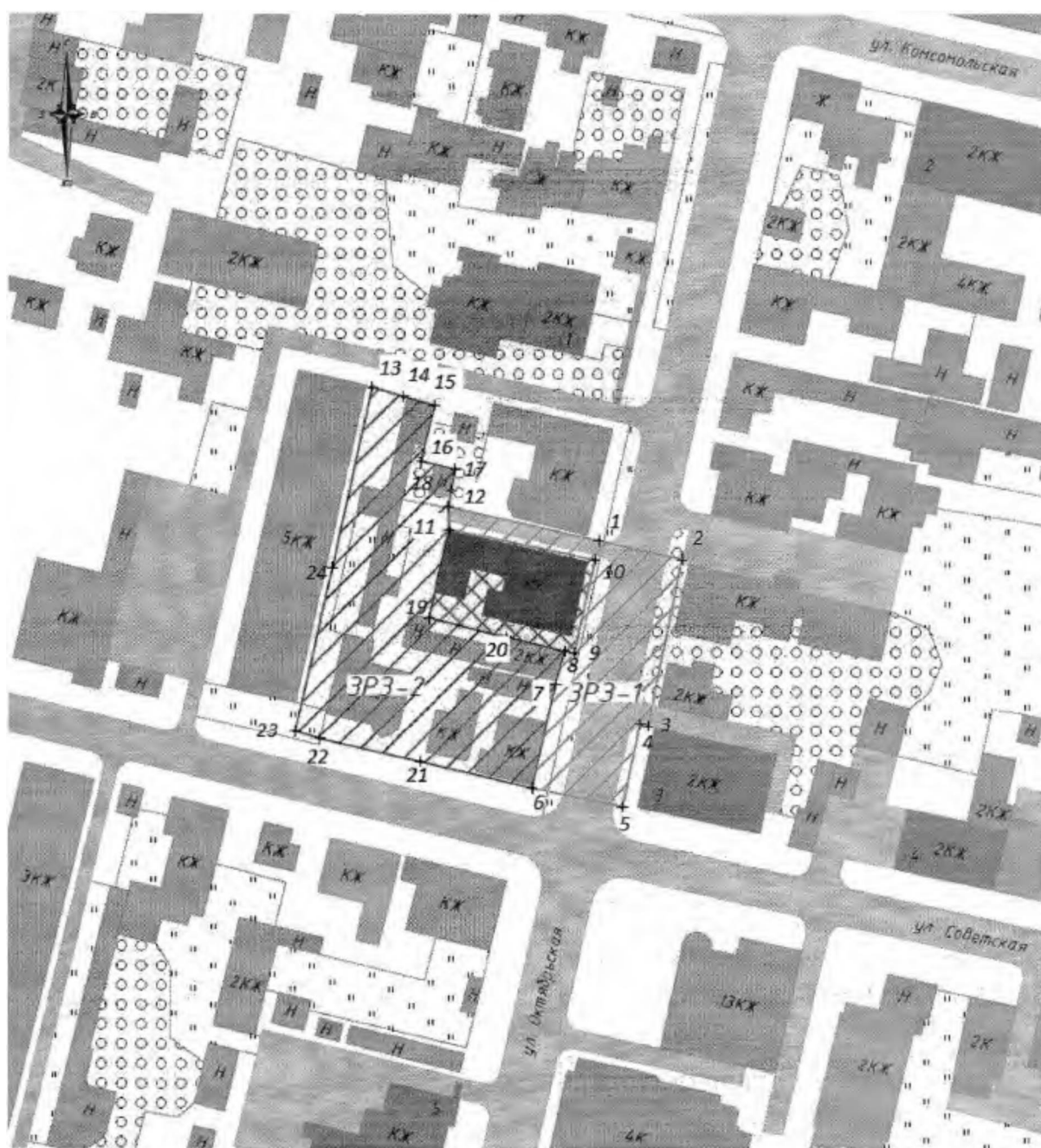
Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 25.02.2025 № 224-КН


**ЗОНЫ**


охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом жилой», 1907 – 1910 годы, Краснодарский  
край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 45,  
лит. В, В1, В2, в1, с пристройками

**Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия**



## Условные обозначения:

 Объект культурного наследия «Дом жилой» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 45, лит. В, В1, В2, в1, с пристройками)

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

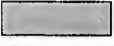
1. «Евангелистско-лютеранская церковь» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 51, лит. А, А1);


2. «Дом доходный Н.П. Богарсукова. Здесь находился Кубано-Черноморский обком РКП(б), впоследствии – горком РКП(б) и горком комсомола» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 36, лит. А);


3. «Крестьянский поземельный банк (Кавказское отделение)» (Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Октябрьской, 32 и ул. Советской, 31, лит. А)


4. «Особняк К.П. и Х.П. Богарсуковых» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Советская, 33, лит. А);

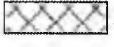
5. «Усадьба И.П. Богарсукова» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 39, лит. А, А1, А2, с пристройками)

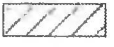
 Ценные объекты историко-градостроительной среды

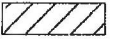
 Дорожно-транспортные сети

 Жилая и административная застройка

 Нежилая хозяйственная застройка

 Территория объекта культурного наследия

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

+1 Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

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

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



1. Система координат МСК-23 Зона 1					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратиче- ская погреш- ность положени- я характер- ной точки (Mt), м	Описание обозначе- ния точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	476576.38	1377406.28	Аналитический метод	0,1	-
2	476572.62	1377422.97	Аналитический метод	0,1	-
3	476538.95	1377416.14	Аналитический метод	0,1	-
4	476539.29	1377414.58	Аналитический метод	0,1	-
5	476522.75	1377411.03	Аналитический метод	0,1	-
6	476526.48	1377392.74	Аналитический метод	0,1	-
7	476547.45	1377397.48	Аналитический метод	0,1	-
8	476554.22	1377399.34	Аналитический метод	0,1	-
9	476553.79	1377401.31	Аналитический метод	0,1	-
10	476572.55	1377405.44	Аналитический метод	0,1	-
11	476578.65	1377375.95	Аналитический метод	0,1	-
12	476583.21	1377375.90	Аналитический метод	0,1	-
1	476576.38	1377406.28	Аналитический метод	0,1	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характер	Координаты, м		Метод определения координат	Средняя квадратиче- ская	Описание обозначе- ния

ных точек границ	X	Y	характерной точки	погреш- ность положени я характер ной точки (Mt), м	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 (Р ± ΔР)		-		
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
13	476607.30	1377360.43	Аналитический метод	0,1	-
14	476605.44	1377366.71	Аналитический метод	0,1	-
15	476603.65	1377372.98	Аналитический метод	0,1	-
16	476592.29	1377370.30	Аналитический	0,1	-

			метод		
17	476590.71	1377377.24	Аналитический метод	0,1	-
18	476586.54	1377376.43	Аналитический метод	0,1	-
12	476583.21	1377375.90	Аналитический метод	0,1	-
11	476578.65	1377375.95	Аналитический метод	0,1	-
19	476560.76	1377371.88	Аналитический метод	0,1	-
20	476556.96	1377387.52	Аналитический метод	0,1	-
8	476554.22	1377399.34	Аналитический метод	0,1	-
7	476547.45	1377397.48	Аналитический метод	0,1	-
6	476526.48	1377392.74	Аналитический метод	0,1	-
21	476531.73	1377370.20	Аналитический метод	0,1	-
22	476536.31	1377349.94	Аналитический метод	0,1	-
23	476537.74	1377344.89	Аналитический метод	0,1	-
24	476570.98	1377352.43	Аналитический метод	0,1	-
13	476607.30	1377360.43	Аналитический метод	0,1	-

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 25.02.2025 № 224-кн

**РЕЖИМЫ**

**использования земель и требования к градостроительным  
регламентам в границах территорий зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения «Дом жилой»,  
1907 – 1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Октябрьская, 45, лит. В, В1, В2, в1, 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 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
ЗРЗ-1 **разрешается:**

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

2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

3) строительство объектов капитального строительства с соблюдением  
следующих требований:

только сооружения для обслуживания транспортной и инженерной  
инфраструктуры;

строительство только подземных объектов;

4) строительство подземных линейных объектов транспортной  
и инженерной инфраструктуры;

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

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

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

8) мероприятия по регулировке озеленения: санация с сохранением  
состава ценных пород древесных и кустарниковых насаждений на озелененных

территориях, уборка сухостоя, посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) искажение исторической планировочной структуры: изменение исторически сложившихся красных линий (исторических линий застройки), выступы земельных участков за историческую красную линию, организация новых площадей и улиц, изменение существующего профиля улиц;

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

11) размещение всех видов наружной рекламы на общих градостроительных пространствах, в том числе: транспарантов-перетяжек,

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

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

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

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

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота строений, расположенных в периметре квартала, от отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза – 9 метров. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель - высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров - угол наклона кровли 20 - 40%;

максимальная высота строений, расположенных внутри квартала, от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) – 12 м;

максимальная этажность строений, расположенных в периметре квартала – 2 этажа;

максимальная этажность строений, расположенных внутри квартала – 3 этажа;

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

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

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

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



столярных заполнений оконных и дверных проемов кирпичных фасадов; сурик, оттенки зеленого и серого - для кровли;

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

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

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

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

3) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;

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

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

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

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

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

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

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением

требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

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

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

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

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

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

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко