



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 03.03.2026

г. Краснодар

№ 228-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, в котором жил и работал писатель Б.М. Каспаров», 1961 – 1971 годы, Краснодарский край, г. Армавир, угол ул. К. Либкнехта, 69 и ул. Мира, 53

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», Положением об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, утвержденным постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 08 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, в котором жил и работал писатель Б.М. Каспаров», 1961 – 1971 годы, Краснодарский край, г. Армавир, угол ул. К. Либкнехта, 69 и ул. Мира, 53, 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, в котором жил и работал писатель Б.М. Каспаров», 1961 – 1971 годы, Краснодарский край, г. Армавир, угол ул. К. Либкнехта, 69 и ул. Мира, 53, согласно приложению 2 к настоящему

приказу.

2. Отделу государственного учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Гончаров А.В.) обеспечить:

1) размещение (опубликование) настоящего приказа на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» admkrain.krasnodar.ru и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

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

4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования городской округ город Армавир Краснодарского края.

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.







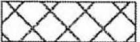

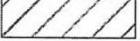
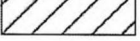
5. Приказ вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

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



А.В. Соловьев

Условные обозначения:

-  Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:
«Дом, в котором жил и работал писатель Б.М. Каспаров», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, угол ул. К. Либкнехта, 69 и ул. Мира, 53
-  Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране:
1. «Объект С.П. Меснянкина. Здание учебного корпуса механико-технологического техникума», расположенный по адресу: Краснодарский край, город Армавир, улица Ленина, 103, строение 1
 2. «Здание Торгового дома «С. Генч-Оглуев и И. Шапошников» и отделения Волжско-Камского коммерческого банка», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ленина, 74
-  Ценные объекты историко-градостроительной среды
-  Дорожно-транспортные сети
-  Жилая и административная застройка
-  Нежилая хозяйственная застройка
-  Территории объектов культурного наследия
-  Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ-1
-  Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ-2
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ
- +1 Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ-1) объекта культурного наследия

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Армавир
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 2		
2. Сведения о характерных точках границ объекта		

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадрати- ческая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	473829.44	2311377.89	аналитический	0.1	-
2	473788.17	2311434.46	аналитический	0.1	-
3	473789.23	2311435.23	аналитический	0.1	-
4	473811.04	2311449.68	аналитический	0.1	-
5	473826.36	2311459.84	аналитический	0.1	-
6	473824.85	2311462.18	аналитический	0.1	-
7	473847.50	2311477.87	аналитический	0.1	-
8	473848.37	2311476.60	аналитический	0.1	-
9	473878.31	2311497.03	аналитический	0.1	-
10	473871.53	2311512.51	аналитический	0.1	-
11	473825.01	2311481.32	аналитический	0.1	-
12	473817.59	2311476.26	аналитический	0.1	-
13	473818.55	2311474.85	аналитический	0.1	-
14	473778.07	2311448.07	аналитический	0.1	-
15	473749.30	2311489.08	аналитический	0.1	-
16	473750.97	2311490.18	аналитический	0.1	-
17	473742.65	2311503.14	аналитический	0.1	-
18	473704.53	2311562.57	аналитический	0.1	-
19	473683.46	2311549.39	аналитический	0.1	-
20	473732.59	2311474.28	аналитический	0.1	-
21	473757.87	2311437.67	аналитический	0.1	-
22	473771.77	2311421.47	аналитический	0.1	-
23	473809.07	2311365.72	аналитический	0.1	-
1	473829.44	2311377.89	аналитический	0.1	-

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной
зоны (ОЗ-2) объекта культурного наследия**

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Армавир
2	Площадь объекта \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$)	-
3	Иные характеристики объекта	
Сведения о местоположении границ объекта		
1. Система координат МСК-23, зона 2		
2. Сведения о характерных точках границ объекта		

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадрати- ческая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Участок 1					
24	473807.11	2311491.71	аналитический	0.1	-
25	473783.67	2311527.59	аналитический	0.1	-
26	473787.91	2311530.17	аналитический	0.1	-
27	473793.92	2311534.07	аналитический	0.1	-
28	473810.87	2311545.06	аналитический	0.1	-
29	473822.17	2311552.41	аналитический	0.1	-
30	473837.87	2311562.60	аналитический	0.1	-
31	473794.85	2311626.15	аналитический	0.1	-
18	473704.53	2311562.57	аналитический	0.1	-
17	473742.65	2311503.14	аналитический	0.1	-
16	473750.97	2311490.18	аналитический	0.1	-
32	473765.55	2311499.77	аналитический	0.1	-
33	473782.52	2311475.51	аналитический	0.1	-
24	473807.11	2311491.71	аналитический	0.1	-
Участок 2					
34	473846.71	2311391.32	аналитический	0.1	-
35	473845.90	2311392.52	аналитический	0.1	-
36	473843.84	2311395.35	аналитический	0.1	-
37	473840.32	2311400.50	аналитический	0.1	-
38	473855.54	2311410.95	аналитический	0.1	-
39	473844.63	2311431.53	аналитический	0.1	-
5	473826.36	2311459.84	аналитический	0.1	-
4	473811.04	2311449.68	аналитический	0.1	-
3	473789.23	2311435.23	аналитический	0.1	-
2	473788.17	2311434.46	аналитический	0.1	-
1	473829.44	2311377.89	аналитический	0.1	-
34	473846.71	2311391.32	аналитический	0.1	-

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

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Армавир

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 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
10	473871.53	2311512.51	аналитический	0.1	-
40	473852.61	2311540.66	аналитический	0.1	-
30	473837.87	2311562.60	аналитический	0.1	-
29	473822.17	2311552.41	аналитический	0.1	-
28	473810.87	2311545.06	аналитический	0.1	-
27	473793.92	2311534.07	аналитический	0.1	-
26	473787.91	2311530.17	аналитический	0.1	-
25	473783.67	2311527.59	аналитический	0.1	-
24	473807.11	2311491.71	аналитический	0.1	-
41	473814.59	2311480.61	аналитический	0.1	-
42	473816.36	2311478.04	аналитический	0.1	-
12	473817.59	2311476.26	аналитический	0.1	-
11	473825.01	2311481.32	аналитический	0.1	-
10	473871.53	2311512.51	аналитический	0.1	-

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



А.В. Соловьев

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации
Краснодарского края

от 03.03.2026 № 228-ИИ

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором жил и работал писатель Б.М. Каспаров», 1961 – 1971 годы, Краснодарский край, г. Армавир, угол ул. К. Либкнехта, 69 и ул. Мира, 53

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-1

В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-1 запрещается:

строительство, за исключением линейных объектов и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды;

использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

строительство линейных объектов наземным и надземным способом, за исключением случаев, когда отсутствует техническая возможность их строительства подземным способом на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород), а также если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

размещение всех видов наружной рекламы 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;

размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки киоски, навесы;

размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны;

проведение работ в области благоустройства, не предусматривающих соблюдение следующих требований, за исключением случаев, если такие работы необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия или обеспечения жизнедеятельности населения:

отделка пешеходных дорожек, площадок традиционными (каменная брусчатка, гранит) или имитирующими натуральные материалы;

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;

установка ограждений с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения, высотой не более 1,2 метра;

размещение остановок общественного транспорта на расстоянии не менее 1,8 м от уличного фасада объекта культурного наследия или ценного градоформирующего объекта и с учетом сохранения восприятия объекта культурного наследия или ценного градоформирующего объекта;

размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-2

В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-2 запрещается:

строительство, за исключением линейных объектов и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды;

использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

строительство линейных объектов наземным и надземным способом, за исключением случаев, когда отсутствует техническая возможность их строительства подземным способом на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород), а также если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

реконструкция объектов капитального строительства с увеличением их объемно-пространственных характеристик, а ценных градоформирующих объектов с изменением их объемно-пространственных характеристик, фасадных композиций, оригинальной расстекловки, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

размещение всех видов наружной рекламы 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 рекламных вывесок в оконных и дверных проемах фасадов, воспринимаемых из общественных городских пространств;

размещение вывесок, не соответствующих следующим требованиям:

информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м;

вывеска высотой не более 0,4 м;

мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м, включая праздничное оформление;

вывески размещаются в междуэтажных пространствах главных фасадов не выше уровня первого этажа;

вывески 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;

размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки киоски, навесы;

применение для наружной отделки фасадов ценных градоформирующих объектов строительных и отделочных материалов, искажающих исторически достоверный внешний облик;

размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны;

проведение работ в области благоустройства, не предусматривающих соблюдение следующих требований, за исключением случаев, если такие работы необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия или обеспечения жизнедеятельности населения:

отделка пешеходных дорожек, площадок традиционными (каменная брусчатка, гранит) или имитирующими натуральные материалы;

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;

исключение установки ограждений по исторической линии застройки из материалов, диссонирующих с типологическими характеристиками

исторической среды: металлические листы (в том числе - профилированные), железобетонные конструкции;

размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ запрещается:

использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

строительство, реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующие следующим требованиям, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия:

максимальная высота строений, расположенных в периметре квартала, от отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза – 15 метров, по коньку кровли – 18 метров;

максимальная высота строений, расположенных внутри квартала, от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) – 20 метров;

максимальная этажность строений, расположенных в периметре квартала – 4 этажа;

максимальная этажность строений, расположенных внутри квартала – 5 этажей;

тип крыши – вальмовая, двускатная с углом наклона 20-35°, мансардная с изломом (французская), допускается устройство совмещенных (плоских) или комбинированных кровель для объектов капитального строительства высотой от 3 этажей;

материалы отделки фасадов – оштукатуренные и окрашенные поверхности; терракотово-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;

строительство линейных объектов наземным и надземным способом, за исключением случаев, когда отсутствует техническая возможность их строительства подземным способом на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород), а также если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

размещение всех видов наружной рекламы на главных фасадах зданий, 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 рекламных вывесок в оконных и дверных проемах фасадов, воспринимаемых из общественных городских пространств;

размещение вывесок, не соответствующих следующим требованиям:

информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м;

вывеска высотой не более 0,4 м;

мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м, включая праздничное оформление;

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;

размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны.

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



А.В. Соловьев