



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

от 23.08.2019

г. Краснодар

№ 151-КН

**Об утверждении границ и режима использования территории,  
а также зон охраны и требований к градостроительным регламентам  
в границах территорий указанных зон объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом жилой», конец XIX в., Краснодарский край,  
г. Краснодар, угол ул. Октябрьской, 60 и ул. им. Орджоникидзе, 27, лит. В**

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», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», конец XIX в., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Октябрьской, 60 и ул. им. Орджоникидзе, 27, лит. В (далее – Памятник), согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режим использования территории Памятника согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны Памятника согласно приложению 3 к настоящему приказу;

4) требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Памятника согласно приложению 4 к настоящему приказу.

2. Отделу правового сопровождения, государственного надзора и учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Калинин Г.И.) обеспечить:

1) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<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 Управление 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.

Заместитель начальника управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Н.Т. Бирюкова

Приложение 1

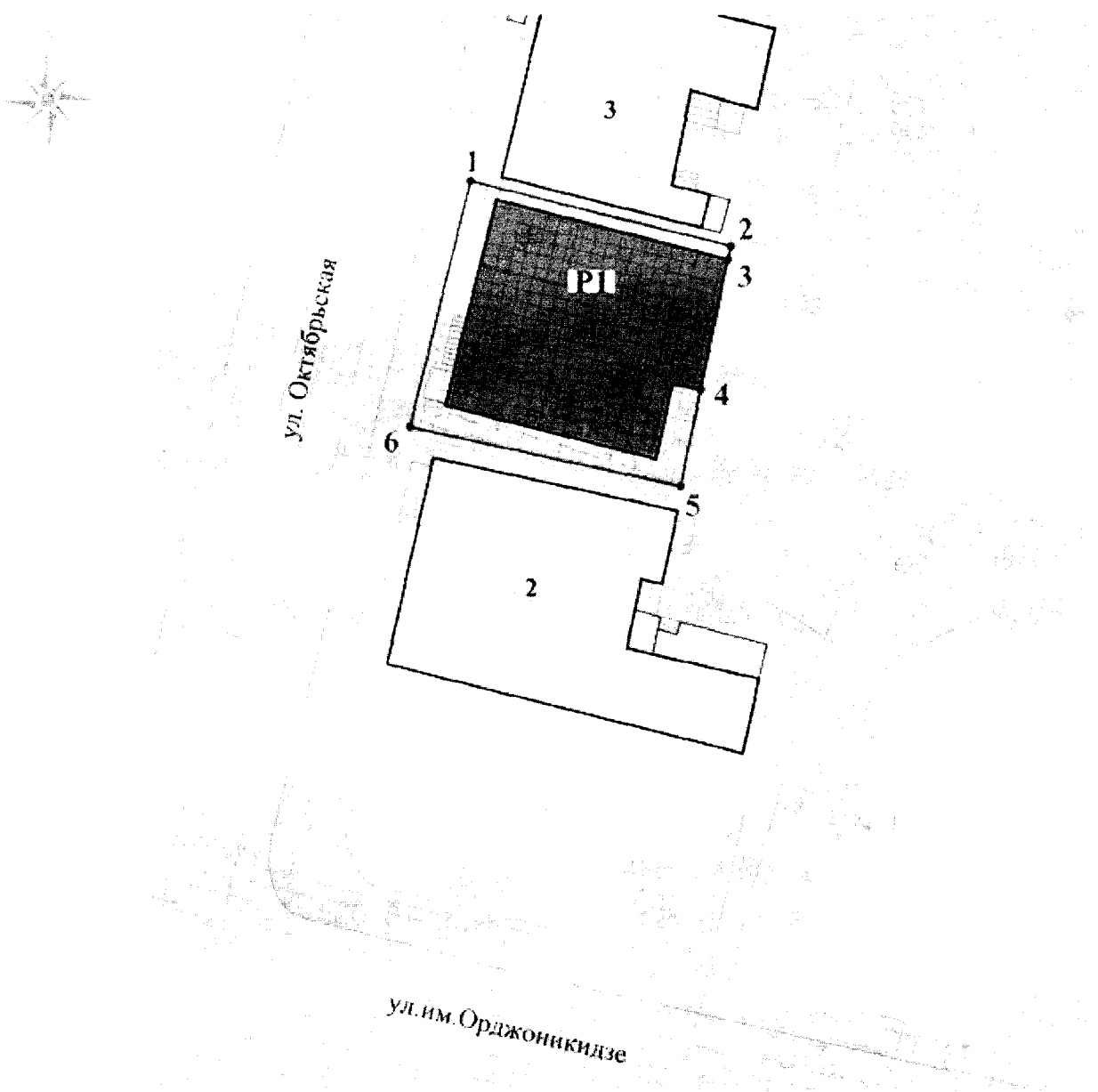
**УТВЕРЖДЕНЫ**

приказом администрации  
Краснодарского края

от 23.08.2019 № 154-кк

**ГРАНИЦЫ**  
**территории Памятника**

**Карта (схема) границ территории Памятника**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

Объект культурного наследия регионального значения (рассматриваемый объект)



Существующая застройка



Зеленые насаждения



Территория объекта культурного наследия



Граница территории объекта культурного наследия

• 9

Координатные точки границы территории объекта культурного наследия

**ЭКСПЛИКАЦИЯ:**

- 1 Объект культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой», конц XIX в., угол ул. Октябрьской, 60 и ул. им. Орджоникидзе, 27, лит. Б;
- 2 Объект культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой», конец XIX в., угол ул. Октябрьской, 60 и ул. им. Орджоникидзе, 27, лит. В;
- 3 Объект культурного наследия регионального значения  
«Ансамбль жилых домов», конец XIX в., ул. Октябрьская, 62, лит. А, Г;

Границы территории Памятника зафиксированы 6 характерными (поворотными) точками. Площадь территории Памятника – 321,28 кв. м.

**Перечень координат характерных (поворотных) точек  
границ территории Памятника**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние, м
	X, (м)	Y, (м)	
1	477066,70	1377533,40	
			18,43
2	477062,49	1377551,34	
			0,94
3	477061,57	1377551,16	
			9,09
4	477052,65	1377549,39	

			6,81
5	477045,97	1377548,08	
			19,10
6	477049,75	1377529,36	
			17,42
1	477066,70	1377533,40	

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



С.В. Онищенко

## Приложение 2

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 23.08.2019 № 151-КН

### **РЕЖИМ использования территории Памятника**

Для территории Памятника установлен режим Р1 – «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия».

В границах указанного режима, соответствующего территории Памятника, **разрешается:**

проведение работ, направленных на сохранение Памятника (ремонт, реставрация, консервация, приспособление памятника для современного использования) по 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 Памятника и не создающие угрозы его повреждения и уничтожения, угрозы пожара;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности Памятника;

работы по прокладке (подземным способом) и реконструкции существующих инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.), земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не нарушающие целостности Памятника и не создающие угрозы его повреждения, разрушения и уничтожения, угрозы пожара проводятся при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;

сохранение элементов планировочной структуры территории Памятника;

проведение мероприятий по обеспечению гидрогеологических и экологической мер безопасности Памятника;

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

работы по защите Памятника от динамических воздействий;

воссоздание или компенсация утраченных элементов Памятника;

установка информационных надписей и обозначений о Памятнике в соответствии с документацией, согласованной региональным органом охраны объектов культурного наследия;

проведение работ по благоустройству территории: озеленение – сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев вдоль здания по ул. Октябрьской, 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;

экскурсионный показ.

**В рамках данного режима запрещается:**

снос памятника, строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению Памятника, его историко-градостроительной и природной среды;

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

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Памятника;

установка на главном фасаде (по ул. Октябрьской), крыше Памятника кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи;

размещение на территории Памятника рекламы, транспарантов-перетяжек, стендов;

загрязнение территории мусором, бытовыми отходами и др.;

установка глухих ограждений.

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



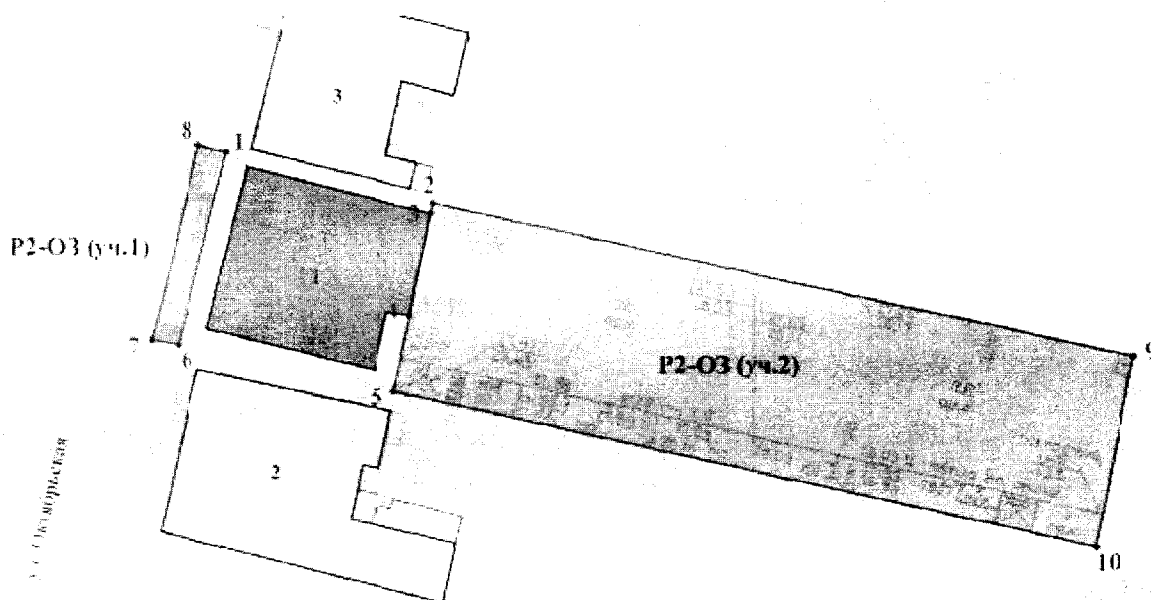
С.В. Онищенко

Приложение 3

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 23.08.2019 № 151-КК






**ЗОНЫ  
охраны Памятника**

**Карта (схема) границ охранной зоны Памятника**





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  Объект культурного наследия регионального значения (рассматриваемый объект)
-  Существующая застройка
-  Зеленые насаждения
-  Охранная зона объекта культурного наследия
-  Граница охранной зоны объекта культурного наследия
-  Координатные точки границы охранной зоны объекта культурного наследия
- P2-ОЗ** Режим использования территории

**ЭКСПЛИКАЦИЯ:**

- 1 Объект культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой», конец XIX в., угол ул. Октябрьской, 60 и ул. им. Орджоникидзе, 27, лит. Б;
- 2 Объект культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой», конец XIX в., угол ул. Октябрьской, 60 и ул. им. Орджоникидзе, 27, лит. В;
- 3 Объект культурного наследия регионального значения  
«Ансамбль жилых домов», конец XIX в., ул. Октябрьская, 62, лит. А, Г;

Охранная зона Памятника состоит из двух регламентных участков № 1 и № 2, общей площадью – 1095,02 кв. м.

Регламентный участок №1 охранной зоны расположен по тротуару четной стороны ул. Октябрьской. Границы зафиксированы 4 характерными точками. Площадь регламентного участка № 1 охранной зоны – 42,15 кв. м.

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ регламентного участка № 1 охранной зоны Памятника**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние, м
	X, (м)	Y, (м)	
8	477067,29	1377531,00	

			2,47
1	477066,70	1377533,40	
			17,42
6	477049,75	1377529,36	
			2,36
7	477050,29	1377527,06	
			17,45
8	477067,29	1377531,00	

Регламентный участок №2 охранной зоны расположен в глубине квартала, примыкая к территории Памятника с востока (к дворовому фасаду Памятника). Границы зафиксированы 6 характерными точками. Площадь регламентного участка № 2 охранной зоны – 1052,87 кв. м.

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ  
регламентного участка № 1 охранной зоны Памятника**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние, м
	X, (м)	Y, (м)	
2	477062,49	1377551,34	
			62,44
9	477050,12	1377612,54	
			16,82
10	477033,57	1377609,52	
			62,68
5	477045,97	1377548,08	
			6,81
4	477052,65	1377549,39	
			9,09
3	477061,57	1377551,16	
			0,94
2	477062,49	1377551,34	

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



С.В. Онищенко

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 23.08.2019 № 151-КК

**ТРЕБОВАНИЯ**  
**к градостроительным регламентам в границах**  
**зон охраны Памятника**

**Особый режим использования земель и требования к**  
**градостроительным регламентам в границах охранной зоны Памятника**

В границах охранной зоны Памятника установлен режим Р2 – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

**Разрешается:**

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию Памятника;

сохранение элементов исторической планировочной структуры;

проведение работ по благоустройству территории: озеленение – сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев вдоль здания по ул. Октябрьской, 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 при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

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

размещение малых архитектурных форм, скамеек, урн, иных элементов благоустройства;

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

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

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

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

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

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

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

**Запрещается:**

возведение объектов капитального и некапитального строительства;

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

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

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на Памятник и окружающую застройку;

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.

В рамках данного режима устанавливается требование по ограничению капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающихся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм.

1. Регламентный участок: ОЗ (включает 2 участка – участок № 1 и участок 2).

2. Общая площадь территории охранной зоны – 1095,02 кв. м (площадь участок № 1 – 42,15 кв. м; площадь участка № 2 – 1052,87 кв. м).

3. Режим использования земель – Р2 «Сохранение и восстановление исторической и природной среды Памятника».

4. Адреса участков: Краснодарский край, Центральный округ, ул. Октябрьская, 60, лит. В (кадастровый номер 23:43:0208016:41) и ул. им. Орджоникидзе, 27/1 (кадастровый номер 23:43:0208016:43);

5. Капитальные строения имеются: имеются объекты капитального и некапитального строительства;

6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в

границах регламентного участка: нет;

7. Элемент планировочной структуры: регламентные участок 1 и 2.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
7.1.	Минимальная площадь земельного участка	В границах регламентного участка
7.2.	Максимальная площадь земельного участка	Не регламентируется
7.3.	Максимальный процент застройки земельного участка	Не более существующего %
7.4.	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	Не менее 10%
7.5.	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	Не регламентируется
7.6.	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их основного объема, в остальных случаях 0,0 м
7.7.	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	Не более существующего %
7.8.	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	Не регламентируется
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия Памятника	Сохранение зрительного восприятия Памятника со стороны основных видовых точек – с ул. Октябрьской
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом в рамках существующих Запрещается: прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом, кроме временных, необходимых для проведения работ;

		использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку.
7.11.	Ограничения в части проведения земляных и землеустроительных работ	Осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории Памятника, проводятся при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности Памятника
7.12.	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	Запрещается проведение работ, создающих угрозы повреждения Памятника, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
7.13.	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	Запрещается: размещение всех видов рекламных конструкций;
7.14.	Требования по сохранению исторических линий застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохранение исторической линии застройки ул. Октябрьской
7.15.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных, и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия Памятника; Запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы)	Установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); оборудование детских дворовых площадок; 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 в рамках существующих
7.17.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	В рамках существующих
7.18.	Иные требования	Запрещается: применение фрагментарной отделки фасадов; установка по границам земельного участка глухих ограждений;

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



С.В. Онищенко