



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

от 18.03.2024

г. Краснодар

№ 214-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 с торговыми помещениями», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А**

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», 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) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А, 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 с торговыми помещениями», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А, 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) размещение (опубликование) настоящего приказа на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://admkrain.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

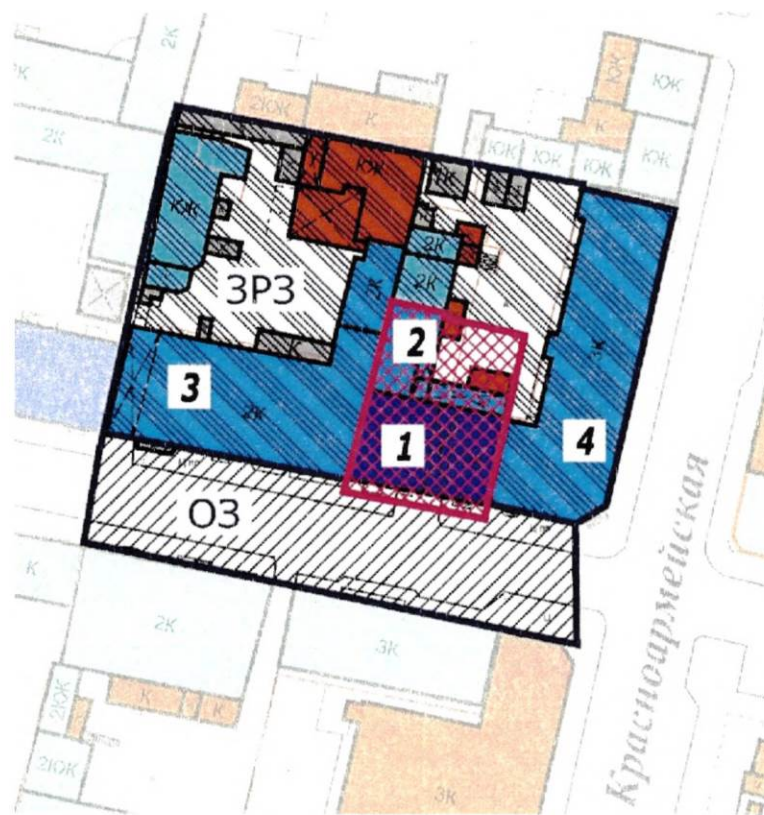


Г.Г Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 18.03.2024 № 214-кн

**ГРАНИЦЫ**  
**территории объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями»,**  
**начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар,**  
**ул. Карасунская, 81, лит. А**

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



Условные обозначения

|  |  |
|--|--|
|  | объект культурного наследия регионального значения                                     |
|  | ценный объект историко-градостроительной среды   |
|  | здания исторической застройки, искаженные пристройками/надстройками/облицовками        |
|  | здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды                |
|  | хозяйственные постройки и пристройки   |
|  | границы территории ОКН   |
|  | границы зон охраны ОКН   |
|  | границы кадастрового деления   |
|  | территория ОКН   |
|  | охранная зона ОКН  |
|  | зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН                          |
|  | номера объектов культурного наследия, ценных объектов историко-градостроительной среды |
|  | индекс охранной зоны ОКН   |
|  | индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН                   |

### Экспликация объектов

Объект культурного наследия:

1. «Дом жилой с торговыми помещениями», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А.

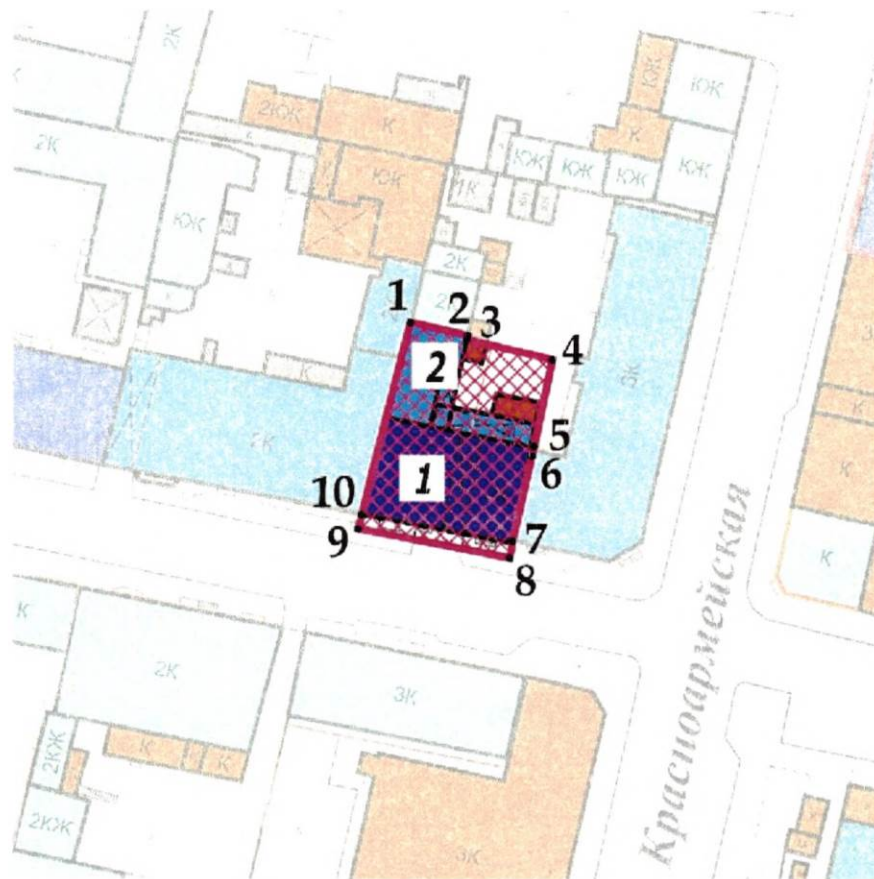
#### Ценные объекты историко-градостроительной среды

2. Флигель дома мещанина С.М. Хачкурузова, начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А1, а, а1.






3. Дом доходный с торговыми помещениями, конец XIX - начало XX вв., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 79.

4. Здание артели «Швейник», арх. О.И. Середа, нач. 1950-х гг., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 53.

### Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия



## Условные обозначения

|   |   |
|---|---|
|  | объект культурного наследия регионального значения      |
|  | территория объекта культурного наследия                 |
|  | границы территории объекта культурного наследия         |
|  | границы кадастрового деления                            |
|  | нумерация точек координатной привязки границ территории |

## Экспликация объектов

Объект культурного наследия:

1. «Дом жилой с торговыми помещениями», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А.

## Ценные объекты историко-градостроительной среды

2. Флигель дома мещанина С.М. Хачкурузова, начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А1, а, а1.

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

| 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 квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|   | X   | Y |   |  |   |

| 1   | 2             | 3          | 4   | 5  | 6   |
|---|---------------|------------|---|--|---|
| 1   | 477620.39     | 1378124.13 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 2   | 477618.66     | 1378131.64 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 3   | 477618.14     | 1378131.52 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 4   | 477615.54     | 1378142.77 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 5   | 477604.10     | 1378140.39 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 6   | 477602.84     | 1378140.11 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 7   | 477591.67     | 1378137.57 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 8   | 477589.46     | 1378137.19 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 9   | 477593.23     | 1378117.30 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 10  | 477595.07     | 1378117.76 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 1   | 477620.39     | 1378124.13 | Картометрический 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

**УТВЕРЖДЕН**

приказом администрации  
Краснодарского края

от 18.03.2024 № 214-КА

**РЕЖИМ  
использования территории объекта культурного  
наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми  
помещениями», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Карасунская, 81, лит. А**

В границах территории объекта культурного наследия **разрешается:**

1. Проведение научно-исследовательских, изыскательских, научно-проектных и ремонтно-реставрационных работ, направленных на обеспечение физической сохранности памятника, в том числе по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования.

2. Выявление и восстановление утраченных частей и элементов памятника на основании историко-культурных исследований.

3. Сохранение, эксплуатация, капитальный ремонт, реконструкция ценного объекта историко-градостроительной среды «Флигель дома мещанина С.М. Хачкурузова», начало XX в. (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А1, а, а1) с сохранением его объемно-пространственных и архитектурно-стилистических характеристик, формирующих исторически достоверный внешний облик.

4. Эксплуатация зданий, диссонирующих с характером исторической градостроительной среды, до реализации мероприятий по их демонтажу и (или) снижения негативного влияния путем реновации (санации) фасадов – изменения структуры, цветового решения и характера отделки, применения маскирующего озеленения.

5. Проведение работ по благоустройству:

организация ночной подсветки объекта культурного наследия;

устройство тротуаров с твердым покрытием в серой цветовой гамме;

организация системы водоотведения.

6. Хозяйственная деятельность, не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях:

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

прокладка новых инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, линия электропередач, водопровод, канализация) подземным способом;

работы по обеспечению пожарной безопасности;  
работы по защите элементов объекта культурного наследия от динамических воздействий.

**Запрещается:**


1. Снос, разрушение объекта культурного наследия.
2. Производство работ по сохранению объекта культурного наследия, в том числе связанных с реставрацией и приспособлением, без соблюдения требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
3. Хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объекта культурного наследия, его территории или создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения.
4. Строительство на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства.
5. Проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, в том числе связанных с динамическим и вибрационным воздействием, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов.
6. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, линия электропередач, водопровод, канализация) наземным и надземным способом, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.
7. Установка ограждений, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.
8. Распространение на территории объекта культурного наследия наружной рекламы, за исключением наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).
9. Изменение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности памятника.
10. Засорение территории бытовыми и промышленными отходами любого вида и форм.
11. Использование объекта культурного наследия и его территории (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом):
  - под склады и объекты производства взрывчатых, огнеопасных, загрязняющих материалов, гигроскопических материалов и материалов, имеющих вредные выделения;
  - под мастерские и отдельные цеха производств, имеющих механические двигатели;



под производства, требующие по технологическому процессу сохранения внутри помещений высоких или низких температур, производства с повышенным влажностным режимом, мокрые производства;

под хранилища и для производства едких химических и красочных веществ или продуктов, выделяющих вредные испарения в процессе брожения.

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края

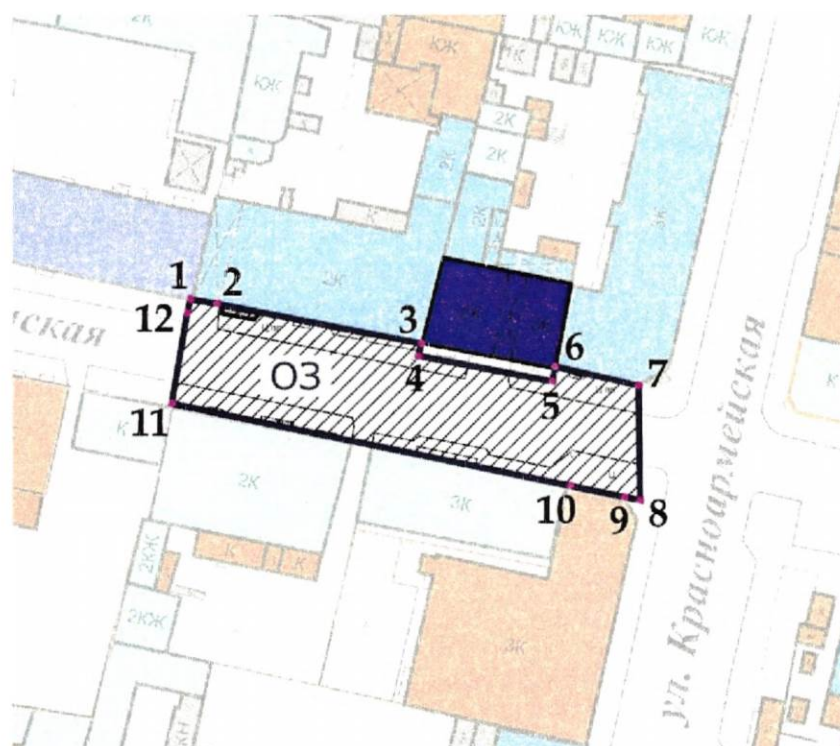


Г.Г. Давыденко







УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 18.03.2024 № 214-кн

**ЗОНЫ**  
охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом жилой с торговыми помещениями»,  
начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Карасунская, 81, лит. А

Карта (схема) границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия



Условные обозначения

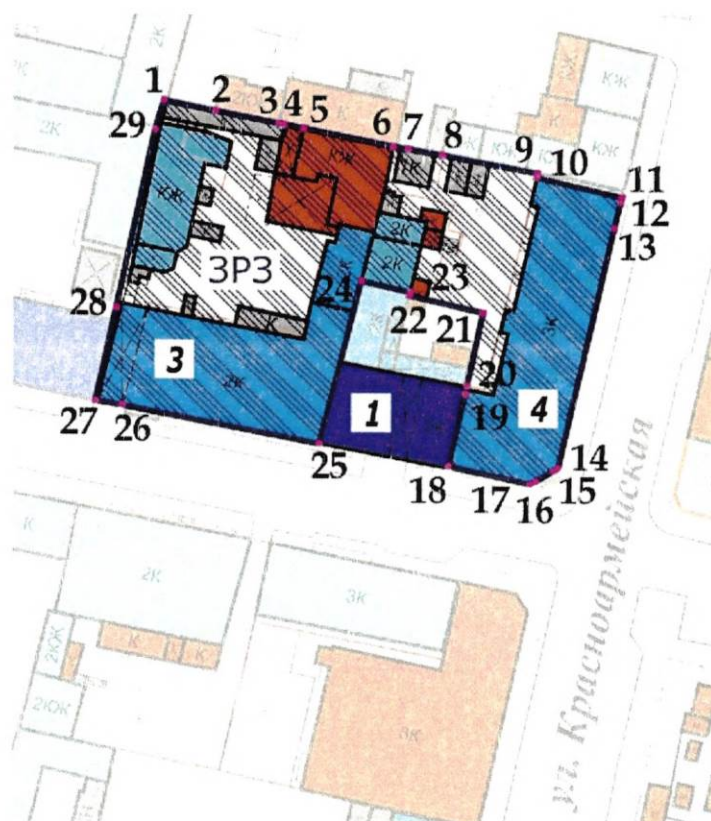
- |   |  |
|---|--|
|  | объект культурного наследия регионального значения   |
|  | хозяйственные постройки и пристройки   |
|  | охранная зона объекта культурного наследия   |
|  | границы охранной зоны объекта культурного наследия   |
|  | границы кадастрового деления   |
|  | 1 — нумерация точек координатной привязки границ охранной зоны<br>ОЗ — индекс охранной зоны объекта культурного наследия |

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












| 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 квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|   | X   | Y          |   |  |   |
| 1   | 2   | 3          | 4   | 5  | 6   |
| 1   | 477601.64   | 1378083.48 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 2   | 477600.96   | 1378087.52 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 3   | 477595.07   | 1378117.76 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 4   | 477593.23   | 1378117.30 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 5   | 477589.46   | 1378137.19 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 6   | 477591.67   | 1378137.57 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 7   | 477588.86   | 1378149.99 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 8   | 477571.78   | 1378150.22 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 9   | 477572.25   | 1378147.94 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |

| 10   | 477573.91     | 1378139.87 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
|--|---------------|------------|---|--|---|
| 11   | 477586.05     | 1378080.74 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 12   | 477599.57     | 1378083.00 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 1  | 477601.64     | 1378083.48 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| <b>3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта</b> |               |            |   |  |   |
| 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   |
| -  | -             | -          | -   | -  | -   |

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



## Условные обозначения

|  |  |
|--|--|
|   | объект культурного наследия регионального значения   |
|   | ценный объект историко-градостроительной среды   |
|   | здания исторической застройки, искаженные пристройками/надстройками/облицовками                        |
|   | здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды                                |
|   | хозяйственные постройки и пристройки   |
|   | зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия                 |
|   | границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия         |
|   | границы кадастрового деления   |
|   | нумерация точек координатной привязки границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
|   | нумерация объектов культурного наследия, ценных объектов историко-градостроительной среды              |
|  | индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия          |

## Экспликация объектов

Объект культурного наследия:

1. «Дом жилой с торговыми помещениями», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 81, лит. А.

## Ценные объекты историко-градостроительной среды

3. Дом доходный с торговыми помещениями, конец XIX - начало XX вв., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 79.
4. Здание артели «Швейник», арх. О.И. Серeda, нач. 1950-х гг., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 53.

**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. 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 квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|   | X                           | Y          |   |  |   |
| 1   | 2                           | 3          | 4   | 5  | 6   |
| 1   | 477648.19                   | 1378093.93 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 2   | 477646.58                   | 1378101.84 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 3   | 477644.67                   | 1378111.47 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 4   | 477644.50                   | 1378112.32 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 5   | 477643.90                   | 1378115.28 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 6   | 477641.14                   | 1378129.02 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 7   | 477640.76                   | 1378131.31 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 8   | 477639.82                   | 1378136.58 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 9   | 477637.03                   | 1378151.07 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 10  | 477636.42                   | 1378150.93 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 11  | 477633.33                   | 1378164.05 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 12  | 477632.63                   | 1378163.90 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 13  | 477628.56                   | 1378162.91 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 14  | 477591.39                   | 1378154.34 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |
| 15  | 477590.98                   | 1378153.62 | Картометрический метод                        | 0,1  | -   |

|    |           |            |                        |     |   |
|----|-----------|------------|------------------------|-----|---|
| 16 | 477589.30 | 1378150.88 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 17 | 477588.86 | 1378149.99 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 18 | 477591.67 | 1378137.57 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 19 | 477602.84 | 1378140.11 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 20 | 477604.10 | 1378140.39 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 21 | 477615.54 | 1378142.77 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 22 | 477618.14 | 1378131.52 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 23 | 477618.66 | 1378131.64 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 24 | 477620.39 | 1378124.13 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 25 | 477595.07 | 1378117.76 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 26 | 477600.96 | 1378087.52 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 27 | 477601.64 | 1378083.48 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 28 | 477616.17 | 1378086.63 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 29 | 477643.66 | 1378092.60 | Картометрический метод | 0,1 | - |
| 1  | 477648.19 | 1378093.93 | Картометрический 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 18.03.2024 № 214-ЖН

**РЕЖИМЫ  
использования земель и требования к градостроительным  
регламентам в границах территорий зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой с торговыми помещениями», начало XX в.,  
Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Карасунская, 81, лит. А**

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

На территории охранной зоны объекта культурного наследия **разрешается:**

1. Применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды).

2. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия.

3. Капитальный ремонт и реконструкция пешеходной и проезжей частей улицы Карасунской с организацией системы водоотведения.

4. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры.

5. Прокладка новых инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, линия электропередач, водопровод, канализация) подземным способом.

6. Благоустройство:  
установка отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды;

организация ночной подсветки ценных объектов историко-градостроительной среды, элементов озеленения;

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

устройство тротуаров с твердым покрытием в серой цветовой гамме.  
7. Озеленение:



сохранение ценных пород деревьев;  
посадка новых высокоствольных деревьев;  
разбивка газонов и цветников;  
санитарные и реконструктивные рубки существующих деревьев;  
кронирование с учетом благоприятного визуального восприятия объектов культурного наследия и ценных объектов историко-градостроительной среды.

**Запрещается:**

1. Строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды).

2. Размещение наземных устройств и сооружений инженерно-технического обеспечения: базовых станций сотовой связи, телевизионных и радиоантенн, вышек сотовой связи.

3. Размещение некапитальных строений, сооружений.

4. Установка ограждений, кроме временных, необходимых для проведения ремонтно-строительных работ.

5. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, линия электропередач, водопровод, канализация) наземным и надземным способом, кроме временных, необходимых для проведения ремонтно-строительных работ.

6. Размещение всех видов наружной рекламы, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п., за исключением временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера.

7. Размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов на общественных городских пространствах.

8. Проведение работ, создающих угрозы повреждения, разрушения, и уничтожения, угрозы пожара объекта культурного наследия, ценных объектов историко-градостроительной среды, приводящих в том числе к замусориванию территории.

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

На территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия **разрешается:**

1. Сохранение, эксплуатация, капитальный ремонт, реконструкция ценных объектов историко-градостроительной среды с сохранением их

объемно-пространственных и архитектурно-стилистических характеристик, формирующих исторически достоверный внешний облик зданий:

Дом доходный с торговыми помещениями, конец XIX - начало XX вв., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 79;

Здание артели «Швейник», арх. О.И. Серeda, нач. 1950-х гг., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 53.

2. Демонтаж, эксплуатация объектов, не представляющих ценности (здания исторической застройки, искаженные пристройками, надстройками, облицовками, хозяйственные постройки и пристройки), их капитальный ремонт, реконструкция в соответствии с установленными регламентами.

3. Эксплуатация зданий, диссонирующих с характером исторической градостроительной среды, до реализации мероприятий по их демонтажу или снижения негативного влияния путем реновации (санации) фасадов – изменения структуры, цветового решения и характера отделки.

4. Возведение объектов капитального строительства, ремонт и реконструкция осуществляется в соответствии со следующими требованиями:

архитектурное решение, ориентированное на создание нейтрального либо соподчиненного фона объектам культурного наследия и (или) ценным объектам историко-градостроительной среды;

тип организации уличного фронта – периметрально-компактный. Непрерывный фронт застройки (брандмауэрной или заблокированной) со сквозными, в уровне первых этажей, проездами во двор;

крыша скатная с углом наклона 20-40 градусов, совмещенная (плоская);

основные отделочные материалы аналогичные традиционным и (или) имитирующие их: для фасадов – керамический кирпич, штукатурка с окраской, допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами; для кровель – не профилированные металлические листы с фальцевыми соединениями, допускается применение современных рулонных кровельных материалов;

цветовое решение: для оштукатуренных фасадов – разбеленные или приглушенные цвета (серый, голубой, терракотовый, серо-зеленый, окись хрома, бежевый, молочно-белый, охра); для неоштукатуренных фасадов – красно-терракотовый цвет кирпичной кладки; для кровли – сурик, оттенки зеленого и серого.

5. Благоустройство:

организация ночной подсветки объектов культурного наследия, ценных объектов историко-градостроительной среды, элементов озеленения;

установка антивандальных скамей и урн;

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

размещение не выше уровня первого этажа: информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м; вывеска из отдельно стоящих букв высотой не более 0,3 м без подложки), панелей-кронштейнов (размерами не более 60 см x 60 см);

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов на внутриквартальных территориях, не просматриваемых с общественных городских пространств.

**6. Озеленение:**

посадка высокоствольных деревьев;  
разбивка газонов и цветников;  
устройство мобильного озеленения.

7. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры.

8. Прокладка новых инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, линия электропередач, водопровод, канализация) подземным способом.

9. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия, ценных объектов историко-градостроительной среды.

**Запрещается:**

1. Размещение наземных устройств и сооружений инженерно-технического обеспечения: базовых станций сотовой связи, телевизионных и радиоантенн, вышек сотовой связи.

2. При ремонте и реконструкции существующих объектов капитального строительства:

устройство мансарды в чердачном пространстве;  
использование строительных материалов, диссонирующих с традиционными характеристиками исторической среды: в отделке фасадов – керамогранит, сайдинг; кровельных материалов – профнастил, металлочерепица, шифер;  
фрагментарная отделка фасадов.

3. Установка на фасадах, формирующих фронты улиц телеантенн, тарелок спутниковой связи, кондиционеров.

4. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, линия электропередач, водопровод, канализация) наземным и надземным способом, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

**Требования к градостроительным регламентам**

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

| Наименование параметра            | Показатель | Примечание |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Максимальный процент застройки, % | 65         | -          |
| Минимальный процент               | 15         | -          |

|  |      |  |
|--|------|--|
| площади озеленения, %  |      |  |
| Отступ объектов капитального строительства от границ земельного участка, м | 0    | В случае совпадения границ земельного участка с красными линиями улиц  |
| Максимальная этажность, эт.  | 2    | Для объектов капитального строительства, расположенных не по фронту застройки допускается повышение этажности до 3 этажей в пределах разрешенной максимальной высоты |
| Максимальная высота строений, м  | 10,0 | От отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза или парапета совмещенной кровли  |

Коды (код вида использования указан в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков») видов разрешенного использования для вновь образуемых земельных участков

|   |  |
|---|--|
| Код основного вида разрешенного использования | 2.1, 2.1.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.6.1, 3.8.1, 3.8.2, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 12.0.2 |
| Код условно разрешенного вида использования   | 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 4.9   |

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко