



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

от 06.08.2024

г. Краснодар

№ 512-11

**Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный И.О. Бека», 1910–е годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 5, лит. Б**

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 доходный И.О. Бека», 1910–е годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 5, лит. Б, 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 доходный И.О. Бека», 1910–е годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 5, лит. Б, 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.

Заместитель начальника  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Н.Т. Бирюкова

Приложение 1

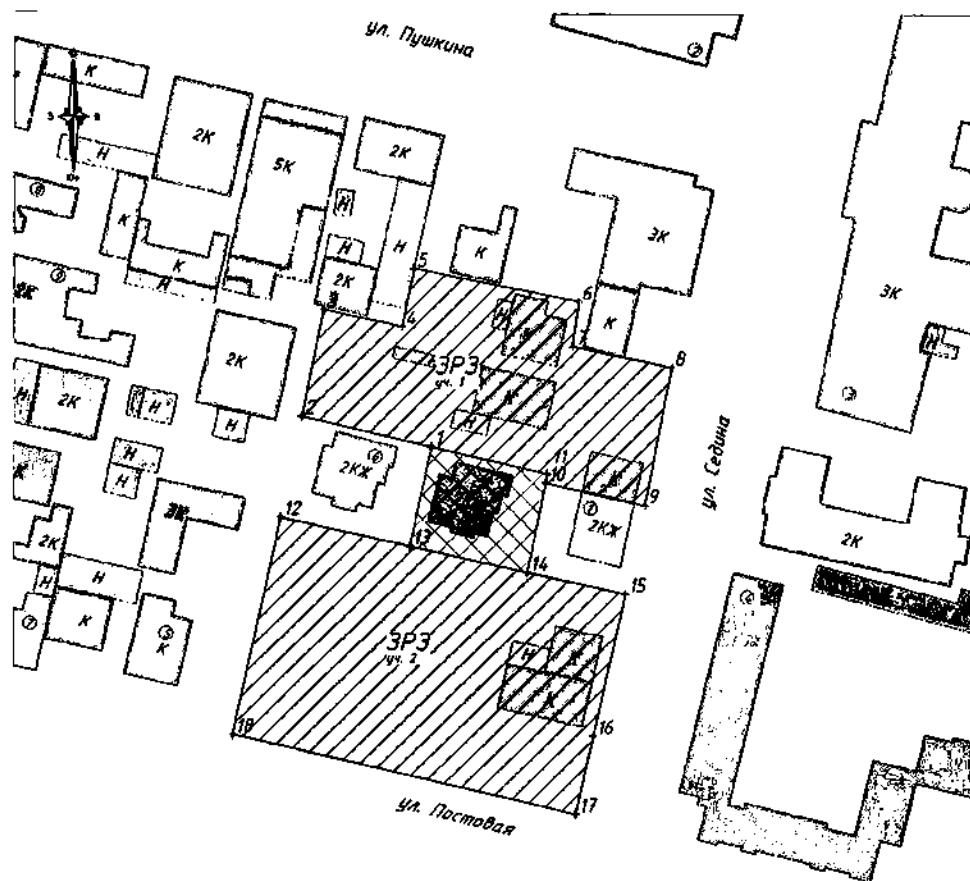
УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 06.08.2024 № 812-кн

**ЗОНЫ**


**охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом доходный И.О. Бека», 1910–е годы,  
Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. им. Митрофана Седина, 5, лит. Б**

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

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

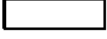



## Условные обозначения:

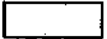
 объект культурного наследия «Дом доходный И.О. Бека», 1910–е годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 5, лит. Б;

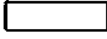
 Иные объекты культурного наследия:

1. «Дом жилой подрядчика-строителя И.О. Бека», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 5, лит. В;
2. «Памятное место, где в 1936 - 1954 годы жил заслуженный деятель науки РСФСР, доктор медицинских наук, профессор, основатель высшей медицинской школы на Кубани С.В. Очаповский», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 11, лит. А;
3. «Епархиальное училище. Здесь в Кубанском медицинском институте работали доктор медицинских наук, основатель высшей медицинской школы на Кубани, офтальмолог С.В. Очаповский и патологоанатом, академик АН УССР Н.Ф. Мельников-Разведенков», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 4, лит. А;
4. «Дом жилой («Стодворка»)», Краснодарский край, город Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 2, лит. А;
5. «Дом жилой Д.Д. Никитиной», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Постовая, 59, лит. А;
6. «Дом доходный И.О. Бека», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 5, лит. В;
7. «Дом доходный архитектора В.Г. Никитина». Краснодарский край, Краснодар, угол ул. Коммунаров, 2 и ул. Постовой, 55, лит. А;
8. «Дом жилой», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 10, лит. А, с пристройками;
9. «Усадьба купца В.К. Рубежанского», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 8, лит. А, А1, с пристройками


 Дорожно-транспортные сети


 Жилая и административная застройка

 Нежилая хозяйственная застройка

 Озеленение

 Ценные объекты историко-градостроительной среды

 Территория объекта культурного наследия

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

<sup>+</sup> Помер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

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

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Краснодар
2	Площадь объекта ± величина погрешности определе-	-

	ния 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 (M), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Участок 1					
1	476087.41	1378135.20	Аналитический метод	0,1	-
2	476093.95	1378107.11	Аналитический метод	0,1	-
3	476117.21	1378111.85	Аналитический метод	0,1	-
4	476113.63	1378128.79	Аналитический метод	0,1	-
5	476126.19	1378131.43	Аналитический метод	0,1	-
6	476119.12	1378167.09	Аналитический метод	0,1	-
7	476109.37	1378165.68	Аналитический метод	0,1	-
8	476104.88	1378187.18	Аналитический метод	0,1	-
9	476074.81	1378181.39	Аналитический метод	0,1	-
10	476079.67	1378159.87	Аналитический метод	0,1	-
11	476081.63	1378160.27	Аналитический метод	0,1	-
1	476087.41	1378135.20	Аналитический метод	0,1	-
Участок 2					
12	476071.93	1378102.48	Аналитический метод	0,1	-
13	476065.83	1378130.50	Аналитический метод	0,1	-
14	476060.25	1378155.91	Аналитический	0,1	-

			метод		
15	476055.57	1378177.22	Аналитический метод	0,1	-
16	476024.35	1378170.38	Аналитический метод	0,1	-
17	476007.16	1378166.62	Аналитический метод	0,1	-
18	476024.27	1378092.18	Аналитический метод	0,1	-
12	476071.93	1378102.48	Аналитический 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 (M <sub>t</sub> ), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Заместитель начальника  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Н.Т. Бирюкова

**УТВЕРЖДЕНЫ**  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 16.08.2024 № 812-кн

**РЕЖИМЫ**  
**использования земель и требования к градостроительным**  
**регламентам в границах территорий зон охраны объекта**  
**культурного наследия регионального значения «Дом доходный**  
**И.О. Бека», 1910–е годы, Краснодарский край, г. Краснодар,**  
**ул. им. Митрофана Седина, 5, лит. Б**

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 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 м. 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 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 стиливыми 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 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 см 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.

7) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи.

Заместитель начальника  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Н.Т. Бирюкова