



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 28.02.2025

г. Краснодар

№ 318-44

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс усадьбы Федора Андреевича Щербины», Краснодарский край, город Геленджик, хутор Джанхот, проспект Лесной, 1а, лит. Ш, проспект Лесной, 1а, лит. Щ, переулок Пицундский, 1

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», Положением об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, утвержденного 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 «Комплекс усадьбы Федора Андреевича Щербины», Краснодарский край, город Геленджик, хутор Джанхот, проспект Лесной, 1а, лит. Ш, проспект Лесной, 1а, лит. Щ, переулок Пицундский, 1, 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 «Комплекс усадьбы Федора Андреевича Щербины», Краснодарский край, город Геленджик, хутор Джанхот, проспект Лесной, 1а, лит. Ш, проспект Лесной, 1а, лит. Щ, переулок Пицундский, 1, 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 ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю;

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

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

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



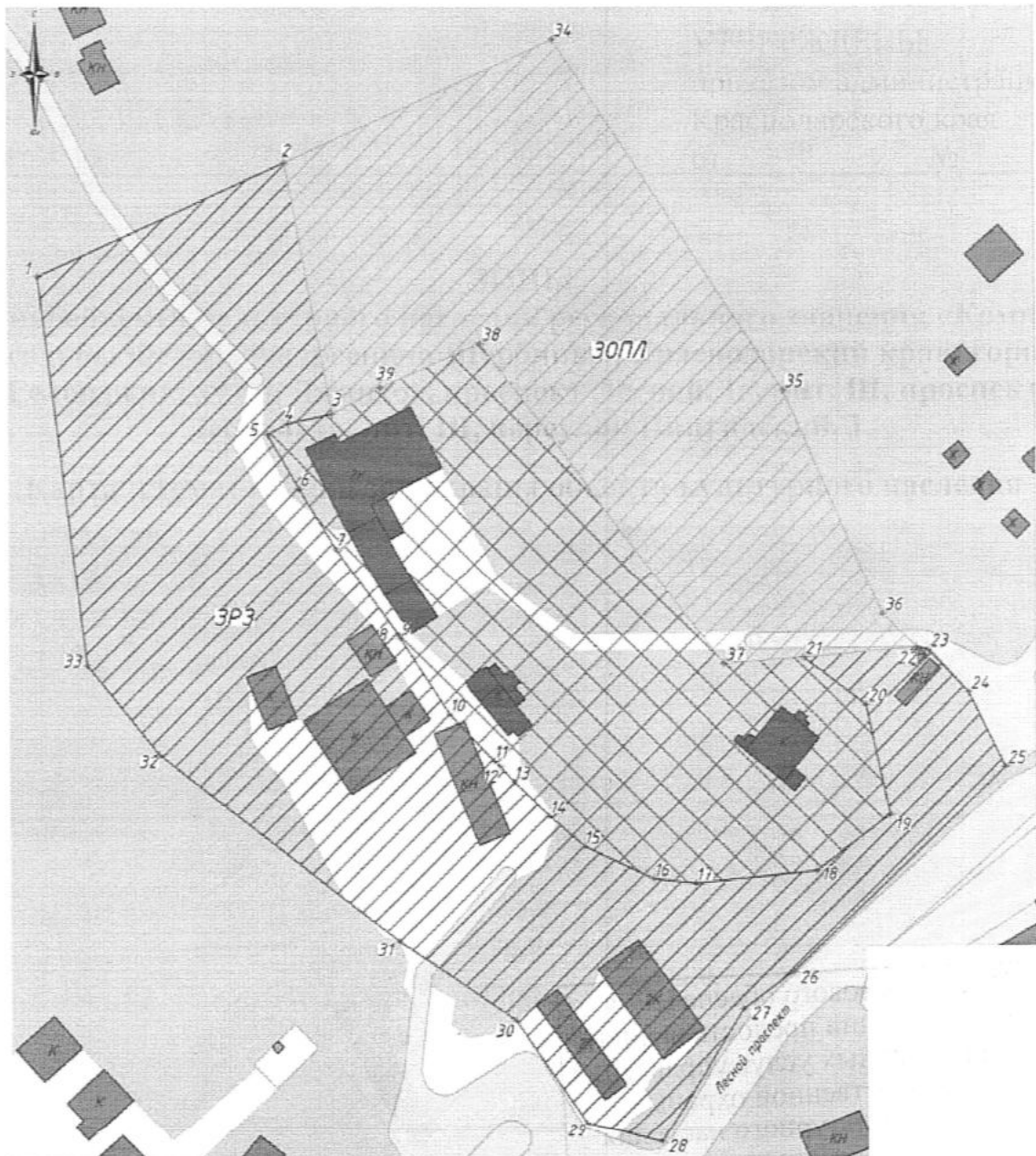
Г.Г. Давыденко

Приложение 1









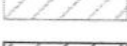
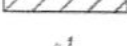
УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 28.02.2025 № 318-КН

ЗОНЫ
охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс
усадьбы Федора Андреевича Щербины», Краснодарский край, город
Геленджик, хутор Джанхот, проспект Лесной, 1а, лит. Ш, проспект
Лесной, 1а, лит. Щ, переулок Пицундский, 1

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:
«Комплекс усадьбы Федора Андреевича Щербини», конец XIX в., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Геленджик, хутор Джанкот, проспект Лесной, 1а, лит. Ш, проспект Лесной, 1а, лит. Ш, переулок Пищундский, 1
-  Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране:
«Братская могила 63 советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками», 1943 г., расположенный по адресу: Краснодарский край, город-курорт Геленджик, х. Джанкот, ул. Черноморская, 2, детский оздоровительный лагерь "Малоземлеву"
-  Дорожно-транспортные сети
-  Озеленение
-  Ограждения
-  Жилая и административная застройка
-  Нежилая хозяйственная застройка
-  Территория объекта культурного наследия
-  Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ
- +1 Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия регионального значения

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Геленджик		
2	Площадь объекта + величина погрешности определения площади (P+ДельтаP)				
3	Иные характеристики зоны		-		
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

2	414786.65	1313750.72	аналитический	0.1	-
34	414816.14	1313814.72	аналитический	0.1	-
35	414732.34	1313869.36	аналитический	0.1	-
36	414679.06	1313892.90	аналитический	0.1	-
22	414670.87	1313900.90	аналитический	0.1	-
21	414668.60	1313873.89	аналитический	0.1	-
37	414667.17	1313854.96	аналитический	0.1	-
38	414743.75	1313797.20	аналитический	0.1	-
39	414733.28	1313773.26	аналитический	0.1	-
3	414726.98	1313761.76	аналитический	0.1	-
2	414786.65	1313750.72	аналитический	0.1	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) 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
-	-	-	-	-	-

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

Сведения об объекте				
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик		
1	2	3		
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Геленджик		
2	Площадь объекта + величина погрешности определения площади (P+ДельтаP)			
3	Иные характеристики зоны	-		
Сведения о местоположении границ объекта				
1. Система координат МСК-23 (Зона 1)				
2. Сведения о характерных точках границ объекта				
Обозначение	Координаты. м	Метод	Средняя	Описание

характерных точек границ	X	Y	определения координат характерной точки	квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt). м	обозначения точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
1	414759.85	1313691.90	аналитический	0.1	-
2	414786.65	1313750.72	аналитический	0.1	-
3	414726.98	1313761.76	аналитический	0.1	-
4	414724.72	1313751.31	аналитический	0.1	-
5	414722.09	1313746.36	аналитический	0.1	-
6	414709.48	1313753.79	аналитический	0.1	-
7	414695.33	1313762.59	аналитический	0.1	-
8	414674.74	1313777.17	аналитический	0.1	-
9	414673.61	1313777.76	аналитический	0.1	-
10	414655.14	1313789.51	аналитический	0.1	-
11	414644.11	1313800.04	аналитический	0.1	-
12	414642.76	1313801.49	аналитический	0.1	-
13	414639.09	1313804.75	аналитический	0.1	-
14	414630.80	1313813.21	аналитический	0.1	-
15	414623.49	1313821.49	аналитический	0.1	-
16	414615.66	1313838.05	аналитический	0.1	-
17	414614.56	1313848.02	аналитический	0.1	-
18	414617.42	1313876.83	аналитический	0.1	-
19	414630.81	1313894.41	аналитический	0.1	-
20	414657.00	1313888.82	аналитический	0.1	-
21	414668.60	1313873.89	аналитический	0.1	-
22	414670.87	1313900.90	аналитический	0.1	-
23	414670.24	1313903.59	аналитический	0.1	-
24	414659.84	1313913.32	аналитический	0.1	-
25	414642.08	1313921.98	аналитический	0.1	-
26	414593.05	1313871.25	аналитический	0.1	-
27	414584.05	1313859.21	аналитический	0.1	-
28	414552.15	1313839.61	аналитический	0.1	-
29	414556.84	1313821.88	аналитический	0.1	-
30	414581.69	1313804.91	аналитический	0.1	-
31	414600.62	1313777.20	аналитический	0.1	-
32	414645.76	1313720.28	аналитический	0.1	-
33	414666.99	1313703.40	аналитический	0.1	-
1	414759.85	1313691.90	аналитический	0.1	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта					
Обозначение	Координаты. м		Метод	Средняя	Описание

характерных точек границ	X	Y	определения координат характерной точки	квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	обозначения точки на местности (при наличии)
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 28.02.2025 № 316-КН

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс усадьбы Федора Андреевича Щербины», Краснодарский край, город Геленджик, хутор Джанхот, проспект Лесной, 1а, лит. Ш, проспект Лесной, 1а, лит. Щ, переулок Пицундский, 1

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия **разрешается:**

благоустройство территории с использованием в отделке пешеходных дорожек, смотровых площадок, лестниц, подпорных стенок, естественных природных (каменная брусчатка, гранит, дерево) или имитирующих их материалов (искусственный камень на цементной основе, полимерпесчаная плитка, керамогранит);

установка малых архитектурных форм и оборудования для санитарного содержания территории;

капитальный ремонт и реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры без увеличения их габаритов в наземной части;

мероприятия по регулировке озеленения с учетом сохранения ценных зеленых насаждений, санитарные рубки, рубки формирования, рубки ухода, уборка сухостоя, посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников.

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия **запрещается:**

размещение производственных коммунальных и складских объектов, мест захоронения отходов производства и потребления;

загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;

изменение отметок природного рельефа;

установка светонепроницаемых ограждений (железобетонных заборов, заборов из профилированного металла);

сплошная вырубка деревьев за исключением реконструктивных рубок;

установка всех видов рекламных конструкций.

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) объекта культурного наследия **разрешается:**

строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 12 метров от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона; купол; шпиль; башня);

тип крыши – скатная, вальмовая;

материалы отделки фасадов – керамический кирпич, штукатурка;

цветовое решение фасадов в неярких пастельных тонах либо охристой гамме;

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

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

с использованием типа крыши, материалов и цветового решения фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

капитальный ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

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

проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарная рубка.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия **запрещается:**

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

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и

реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию

инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

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;

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

размещение антенно-мачтовых сооружений связи в виде отдельно стоящих сооружений.

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко