



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ПРИКАЗ

от 21.06.2019

г. Краснодар

№ 89-КК

**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», 1905 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 93, 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», 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», 1905 г., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 93, лит. А (далее – Объект), согласно приложению 1 к настоящему приказу;
- 2) режим использования территории Объекта согласно приложению 2 к настоящему приказу;
- 3) зоны охраны Объекта согласно приложению 3 к настоящему приказу;
- 4) требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта 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;

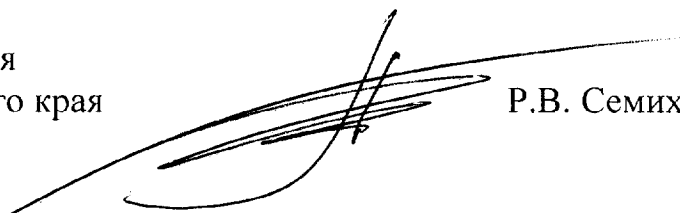
4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования г. Краснодар.

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 возложить на заместителя начальника управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края Бирюкову Н.Т.

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

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



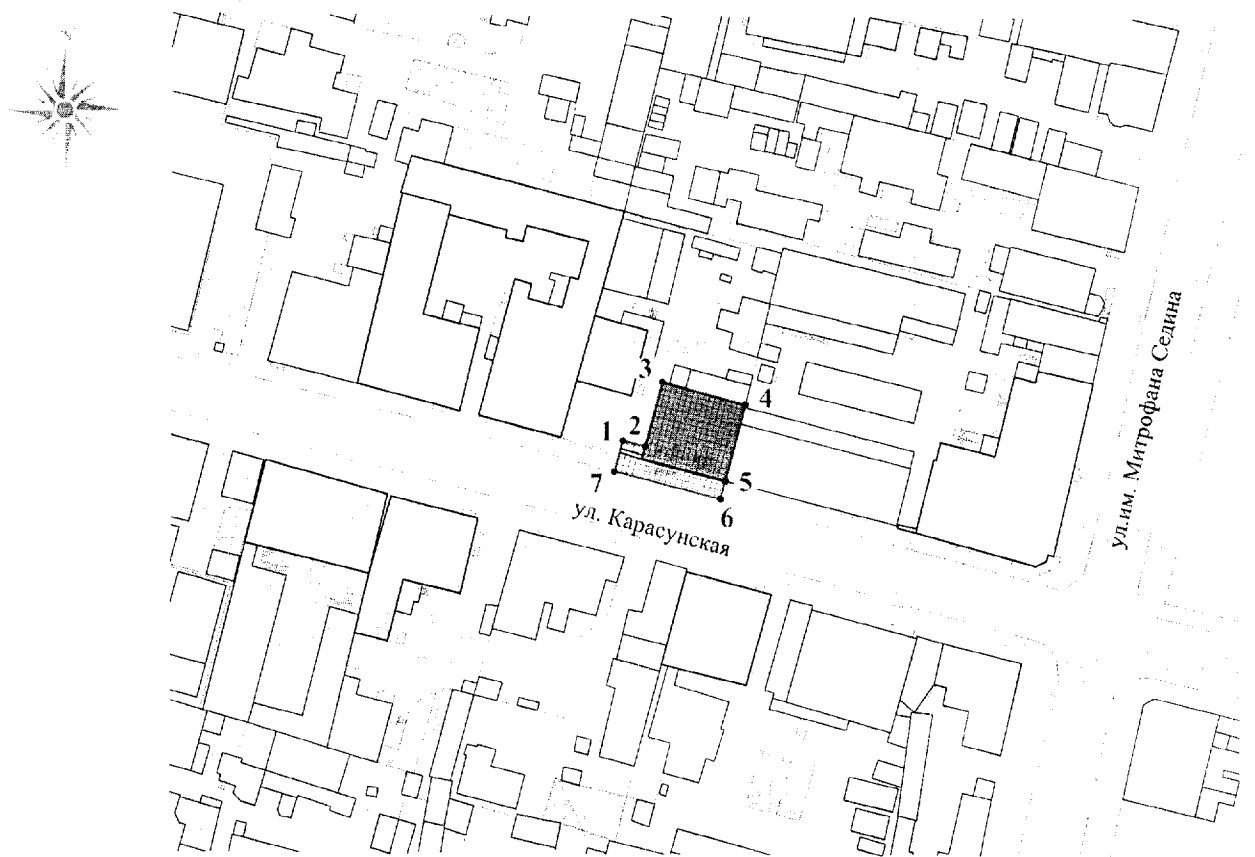
Р.В. Семихатский

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 21.06.2019 № 89-кн

**ГРАНИЦЫ**  
территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом жилой», 1905 г., Краснодарский край,  
г. Краснодар, ул. Карасунская, 93, лит. А

**Схема границ территории объекта культурного наследия**



М 1:1000

**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

Граница территории объекта культурного наследия зафиксирована 7 характерными точками. Площадь территории объекта культурного наследия – 223,71 кв. м.

**Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние, м
	X, (м)	Y, (м)	
1	477526.50	1378434.74	
			3.60
2	477525.61	1378438.22	
			10.41
3	477535.65	1378440.93	
			13.35
4	477532.18	1378453.82	
			12.30
5	477520.26	1378450.78	
			2.92
6	477517.44	1378450.03	
			17.13

7	477521.67	1378433.44	
			5.00
1	477526.50	1378434.74	

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 21.06.2019 № 89-КК

**РЕЖИМ**  
**использования территории объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Дом жилой», 1905 г., Краснодарский край,**  
**г. Краснодар, ул. Карасунская, 93, лит. А**

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

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

проведение работ, направленных на сохранение объекта культурного наследия (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 объекта культурного наследия и не создающие угрозы его повреждения и уничтожения, угрозы пожара;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

прокладка новых инженерных коммуникаций (электрокабеля и т.д.) подземным способом;

сохранение элементов планировочной структуры территории объекта культурного наследия;

проведение мероприятий по обеспечению гидрогеологических и экологической мер безопасности объекта культурного наследия;

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

работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;

воссоздание или компенсация утраченных элементов объекта культурного наследия;

установка информационных надписей и обозначений об объекте культурного наследия 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. Карасунской, 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 объекта культурного наследия, его историко-градостроительной и природной среды;

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

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

установка на главном фасаде (ул. Карасунская), крыше объекта культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи;

размещение на территории объекта культурного наследия рекламы, транспарантов-перетяжек, стендов;

загрязнение территории мусором, бытовыми отходами и др.;

установка глухих ограждений.

Особые требования:

при реставрации главного фасада (ул. Карасунская) объекта культурного наследия демонтировать поздние диссонирующие пристройки, искажающие архитектурный облик.

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



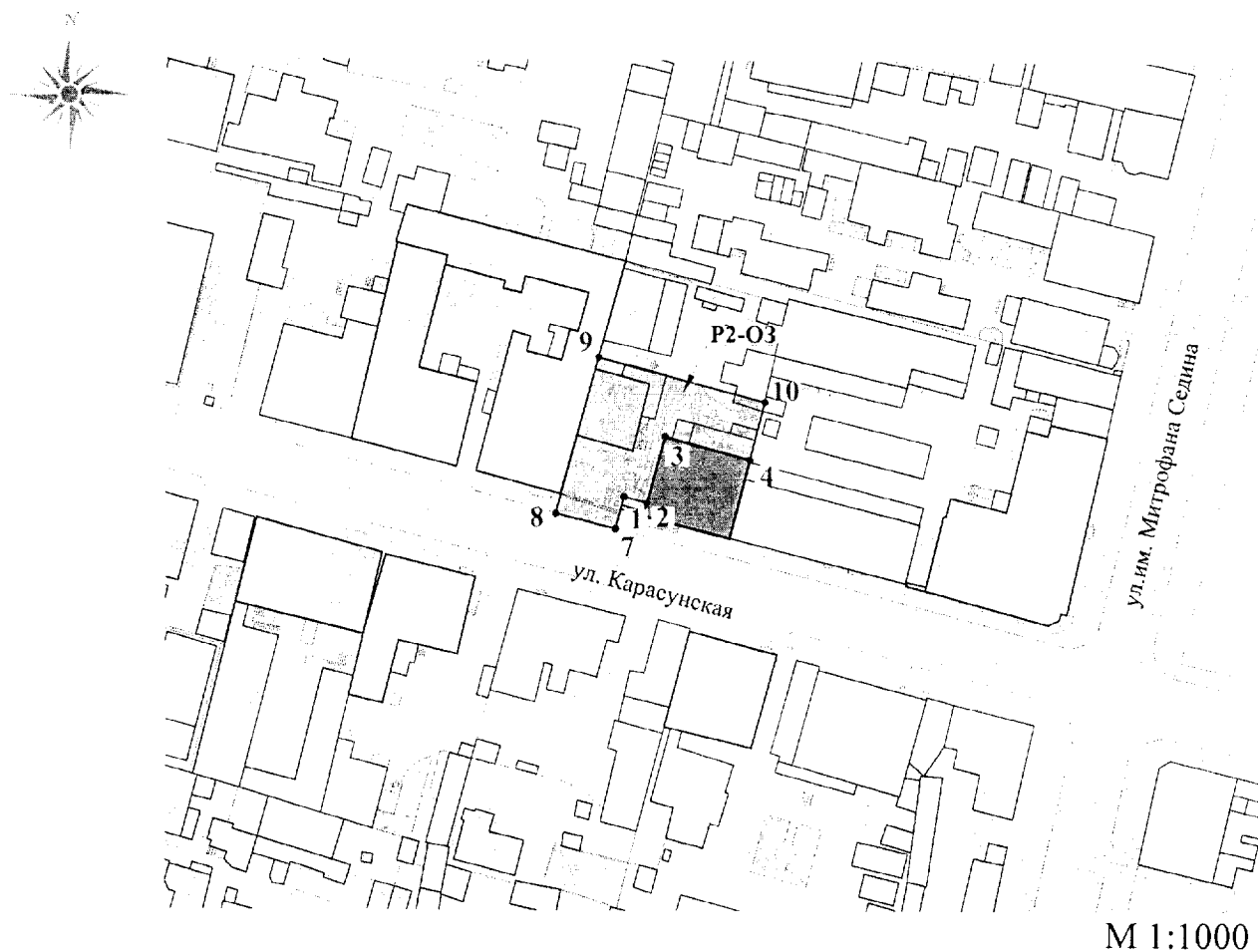
С.В. Онищенко

Приложение 3

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 21.06.2019 № 89-КК

**ЗОНЫ ОХРАНЫ**  
объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом жилой», 1905 г., Краснодарский край,  
г. Краснодар, ул. Карасунская, 93, лит. А

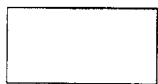
**Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия**





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

Объект культурного наследия регионального значения  
(рассматриваемый объект)



Существующая застройка



Зеленые насаждения



Охранная зона объекта культурного наследия



Граница охранной зоны объекта культурного наследия

• 9

Координатные точки границы охранной зоны  
объекта культурного наследия

**P2-O3**

Режим использования территории

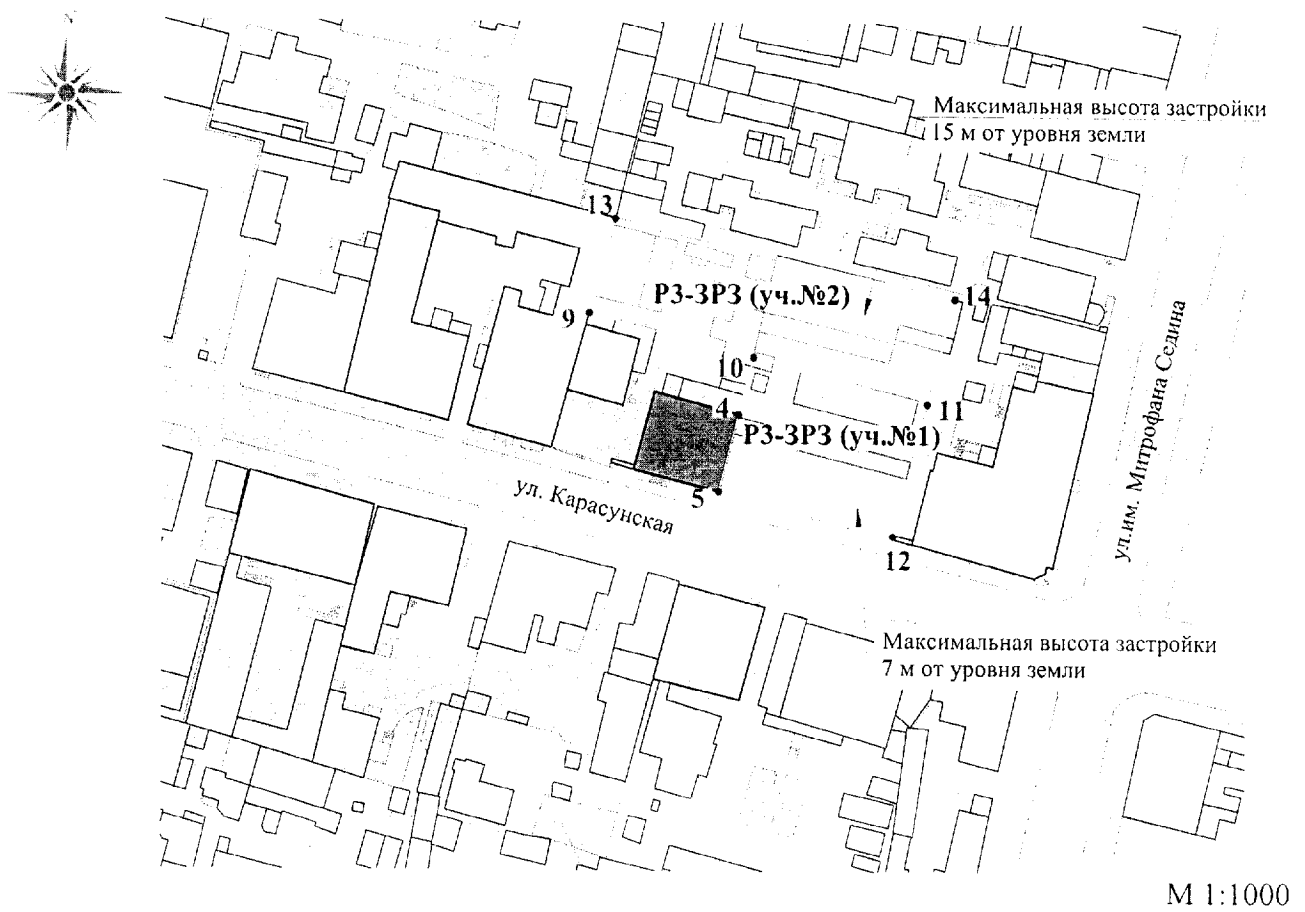
Границы охранной зоны объекта культурного наследия зафиксированы 8 характерными точками. Площадь охранной зоны – 420,47 кв. м.

**Перечень координат характерных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние, м
	X, (м)	Y, (м)	
9	477547.71	1378430.78	
			26.18
10	477540.97	1378456.09	
			9.08
4	477532.18	1378453.82	
			13.35
3	477535.65	1378440.93	
			10.41
2	477525.61	1378438.22	
			3.60
1	477526.50	1378434.74	
			5.00

7	477521.67	1378433.44	
			9.40
8	477523.96	1378424.32	
			24.61
9	477547.71	1378430.78	

**Схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия**

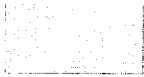


**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

Объект культурного наследия регионального значения  
(рассматриваемый объект)



Существующая застройка



Зеленые насаждения



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия высотой до 7,0 метров (от уровня земли)



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия высотой до 15,0 метров (от уровня земли)



Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

• 9

Координатные точки границы зоны регулирования и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

**РЗ-ЗРЗ (уч.1)**

Режим использования территории и номер регламентного участка

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, позволяющая вести компенсационное или новое строительство, определена из двух участков различных по высотным характеристикам разрешенного строительства (до 7,0 м и 15,0 м от уровня земли), где застройка либо отсутствует, либо находится малоценная и ветхая застройка. Общая площадь территории – 1435,41 кв. м.

Участок № 1 зафиксирован 5 характерными точками. Общая площадь территории - 583,48 кв. м.

**Перечень координат характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия с высотными характеристиками разрешенной застройки не более 7,0 м, (ЗРЗ, участок №1)**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние, м
	X, (м)	Y, (м)	
10	477540.97	1378456.09	
			27.50

11	477533.90	1378482.66	
			21.06
12	477513.50	1378477.42	
			27.49
5	477520.26	1378450.78	
			12.30
4	477532.18	1378453.82	
			9.08
10	477540.97	1378456.09	

Участок № 2 зафиксирован 5 поворотными точками. Общая площадь территории - 851,93 кв. м.

**Перечень координат характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия с высотными характеристиками разрешенной застройки не более 15,0 м, (ЗРЗ, участок № 2)**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние, м
	X, (м)	Y, (м)	
13	477562.18	1378434.72	
			53.49
14	477550.18	1378486.85	
			16.80
11	477533.90	1378482.66	
			27.50
10	477540.97	1378456.09	
			26.18
9	477547.71	1378430.78	
			15.00
13	477562.18	1378434.72	

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 21.06.2019 № 89-КК

**ТРЕБОВАНИЯ**  
**к градостроительным регламентам в границах зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Дом жилой», 1905 г., Краснодарский край, г. Краснодар,**  
**ул. Карасунская, 93, лит. А**

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

**Разрешается:**

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

сохранение элементов исторической планировочной структуры;

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

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 объекта культурного наследия, 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 объект культурного наследия 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**.

2. Площадь территории охранной зоны – 420,47 кв. м.

3. Режим использования земель – Р2 «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

4. Адреса участков: Краснодарский край, Центральный округ, ул. Карасунская, 93 (кадастровый номер 23:43:0303059:14).

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

6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
6.1.	Минимальная площадь земельного участка	В границах регламентного участка
6.2.	Максимальная площадь земельного участка	Не регламентируется

	участка	
6.3.	Максимальный процент застройки земельного участка	Не более существующего %
6.4.	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	Не менее 10%
6.5.	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	Не регламентируется
6.6.	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
6.7.	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	Не более существующего %
6.8.	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	Не регламентируется
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
6.9.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	Сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия со стороны основных видовых точек – с ул. Карасунской
6.10.	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	Реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку
6.11.	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 объекта культурного наследия, проводятся при наличии проектной документации – разделов по обеспечению сохранности

		объекта культурного наследия
6.12.	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
6.13.	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	Запрещается: размещение всех видов рекламных конструкций;
6.14.	Требования по сохранению исторических линий застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохраняется историческая линия застройки ул. Карасунской
6.15.	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 объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
6.16.	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
6.17.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	В рамках существующих
6.18.	Иные требования	Запрещается: применение фрагментарной отделки фасадов; установка по границам земельного участка глухих ограждений



В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ участок № 1 и № 2) действуют общие режимы использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с требованиями к градостроительным регламентам в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства. При проектировании и осуществлении изыскательских, земляных, строительных работ в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, общие требования не должны противоречить утвержденному предмету охраны и требованиям к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения город Краснодар.

**Разрешается:**

сохранение элементов исторической планировочной структуры (историческая линия застройки совпадает с красными линиями);

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

организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест, согласно местных нормативов;

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

капитальный ремонт, реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства (компенсационное строительство) осуществляется в соответствии со следующими требованиями:

а) с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона не более 30 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) не более 7,0 метров для регламентного участка № 1 и 15,0 м для регламентного участка № 2;

б) применение в отделке фасадов традиционных материалов (кирпич, дерево, оштукатуривание фасадов с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков);

в) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности;

г) регенерация (восстановление) исторической застройки на основании

архивных материалов, достаточных для их восстановления;

д) для участка № 1 организация входных групп осуществляется в соответствии с единым архитектурным решением фасада (-ов);

на участке № 1 размещение на фасадах информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м, 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;

на участке № 1 размещение вывесок, высотой не более 0,4 м в межэтажных пространствах главных фасадов не выше уровня первого этажа. Вывески должны быть выполнены в единстве со стилистическими особенностями застройки исторического поселения, по проектам, согласованным с региональным органом охраны объектов культурного наследия. При размещении на одном фасаде нескольких вывесок все они должны быть одного размера и располагаться в одном уровне, не закрывать архитектурные элементы фасада;

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

#### **Запрещается:**

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

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

размещение всех видов рекламных конструкций;

применение фрагментарной отделки фасадов;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка по границам земельных участков, формирующих улицы, глухих ограждений.

1. Регламентный участок: **ЗРЗ** (включает два участка – № 1 и № 2).

2. Общая площадь территории – 1435,41 кв. м (площадь участка № 1 – 583,48 кв. м; площадь участка № 2 – 851,93 кв. м).

3. Режим использования земель – РЗ «Ограниченное преобразование».

4. Адреса участков: Краснодарский край, Центральный округ, г. Краснодар, частично ул. Карасунская, 93.

5. Капитальные строения: существующие в граница регламентных участков 1-2 этажные жилые и хозяйственные строения.

6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства: в границах регламентного участка.

7. Элемент планировочной структуры: регламентные участки № 1 и № 2 (для территорий определены высотные характеристики разрешенной застройки № 1 – до 7,0 м (но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала) и № 2 – до 15,0 от существующего уровня земли).

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 65%
7.4.	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не менее 15%
7.5.	Минимальный отступ от границ регламентного участка	не регламентируется
7.6.	Максимальная высота застройки, (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	до 7,0 метров от существующего уровня земли для регламентного участка № 1; до 15,0 метров от существующего уровня земли (для регламентного участка № 2
7.7.	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется
7.8.	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	3,5 м от существующего уровня земли
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
7.9.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	В соответствии с рекомендациями, представленными по результатам проведения визуально-ландшафтного анализа: - архитектурное решение объемов проектируемого комплекса по линии застройки должно быть ориентировано

		<p>на создание нейтрального, либо соподчиненного фону объекту культурного наследия и не препятствовать его восприятию;</p> <p>- размещение проектируемых объемов не должно перекрывать основные видовые точки на объекты культурного наследия</p>
7.10.	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	<p>Реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций</p> <p>Запрещается:</p> <p>прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;</p> <p>использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку</p>
7.11.	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	<p>Осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии проектной документации – разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия</p>
7.12.	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	<p>Запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;</p>
7.13.	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	<p>Разрешается:</p> <p>размещение на фасадах информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м, 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;</p> <p>размещение вывесок, высотой не более</p>

		<p>0,4 м в межэтажных пространствах главных фасадов не выше уровня первого этажа. Вывески должны быть выполнены в единстве со стилистическими особенностями застройки исторического поселения, по проектам, согласованным с госорганом по охране культурного наследия. При размещении на одном фасаде нескольких вывесок все они должны быть одного размера и располагаться в одном уровне, не закрывать архитектурные элементы фасада;</p> <p>Запрещается: размещение всех видов рекламных конструкций</p>
7.14.	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохранение исторически сложившихся линий застройки по улице Карасунская
7.15.	Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов)	<p>Нейтральное стилистическое решение. Допускается тактичное (умеренное) заимствование исторических архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов.</p> <p>В фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать характерные пропорции, масштаб и ритм исторических фасадов.</p>
7.16.	Основные отделочные материалы, Заполнение оконных и дверных проемов, козырьки	<p>Допускается применение современных материалов, аналогичных традиционным или имитирующих их.</p> <p>Для фасадов: оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами.</p> <p>Для кровель: окрашенные из металлического не профилированного листа с фальцевыми соединениями; допускается применение современных рулонных кровельных материалов.</p> <p>Для окон и дверей: деревянные окрашенные (тонируемые) или имитация деревянных поверхностей.</p> <p>Запрещается использование нетрадиционных материалов – фасадных</p>

		панелей, керамогранита, сайдинга, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика и пр.
7.17.	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 объекта культурного наследия; Запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.18.	Требования к размещению инженерного оборудования	Запрещается установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на уличных фасадах всех типов зданий (ул. Карасунская), строений и сооружений, формирующих территории общего пользования, за исключением случаев, когда их установка предусмотрена проектным решением, учитывающим архитектурные особенности зданий
7.19.	Ограничения в части наружного освещения	Разрешается установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, соответствующего характеристикам исторической архитектурной среды
7.20.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	В рамках существующих; запрещается изменение рельефа
7.21.	Иные требования	Отсутствуют

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



С.В. Онищенко