



## АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

### ПРИКАЗ

от 05.02.2025

г. Краснодар

№ 101-КН

**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 купца Ф.Г. Фадеева», конец XIX века, Краснодарский край, муниципальный район Ейский, городское поселение Ейское, г. Ейск, ул. Свердлова, 77/ ул. Коммунаров, 8**

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 «Дом доходный купца Ф.Г. Фадеева», конец XIX века, Краснодарский край, муниципальный район Ейский, городское поселение Ейское, г. Ейск, ул. Свердлова, 77/ ул. Коммунаров, 8, 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 купца Ф.Г. Фадеева», конец XIX века, Краснодарский край, муниципальный район Ейский, городское поселение Ейское, г. Ейск, ул. Свердлова, 77/ ул. Коммунаров, 8, 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](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 Ейский район.

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

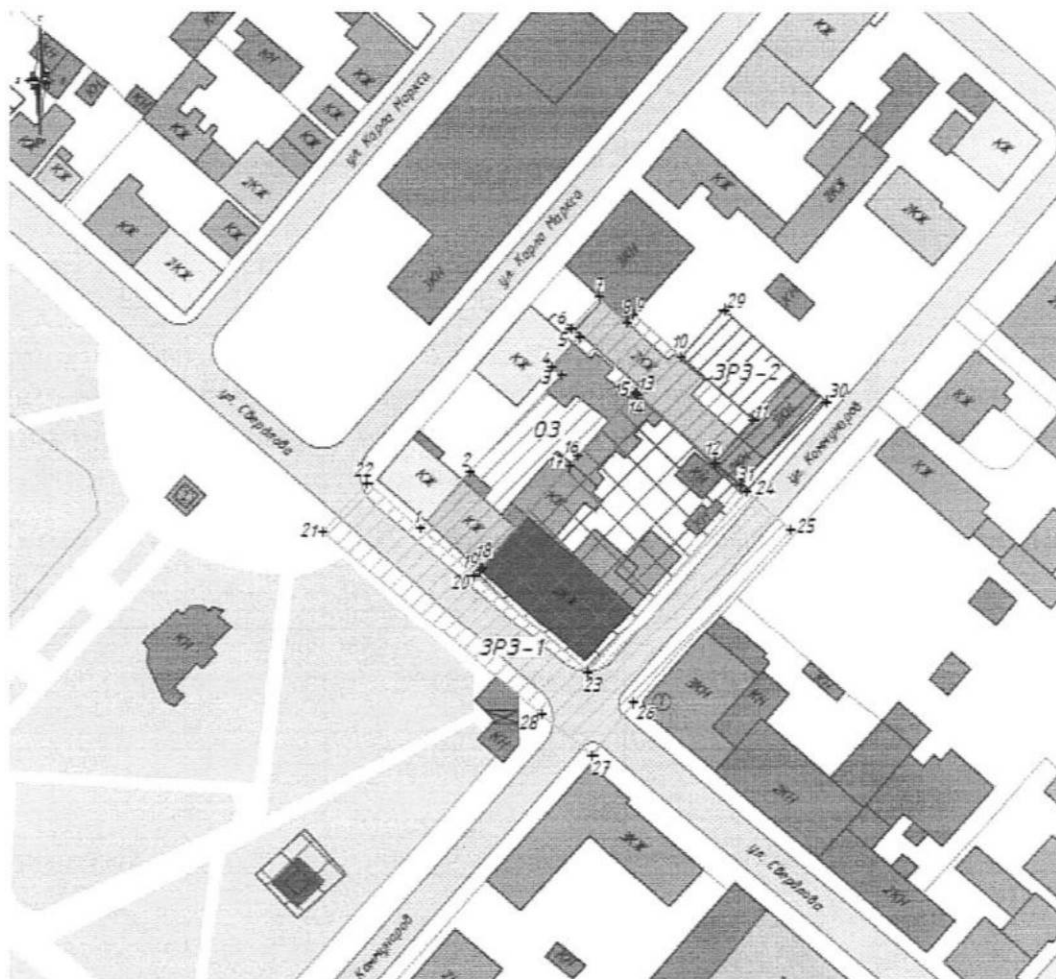
приказом администрации  
Краснодарского края

от 05.02.2025 № 101-КН

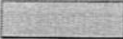
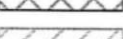
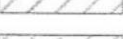
### ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца Ф.Г. Фадеева», конец XIX века, Краснодарский край, муниципальный район Ейский, городское поселение Ейское, г. Ейск, ул. Свердлова, 77/ ул. Коммунаров, 8

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



## Условные обозначения:

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:<br>«Дом вхождений купца Ф.Г. Фадеева», конец XIX века, расположенный по адресу: Краснодарский край, муниципальный район Ейский, городское поселение Ейское, г. Ейск, ул. Свердлова, 77/ ул. Коммунаров, 8                                                                                                                   |
|    | Иные объекты культурного наследия федерального значения, находящиеся на государственной охране:<br>«Бюст дважды Героя Советского Союза Т.Т. Хрюкина», 1950 г., 1961 г., расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, парк им. Горького                                                                                                                                                                          |
|    | Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране:<br>1. «Здание, где размещался штаб Азовской военной флотилии», март 1943 года - апрель 1944 года, расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова, 79<br>2. «Памятник В.И. Ленину», 1944 г., расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, угол ул. Свердлова к ул. К. Маркса |
|    | Выявленные объекты культурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | Исторически ценные задокументирующие объекты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | Дорожно-транспортные сети                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Озеленение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | Нежилая хозяйственная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|   | Жилая и административная застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Территория объекта культурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| +1                                                                                  | Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения

| Сведения об объекте                             |                                                                        |                             |         |          |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------|----------|
| № п/п                                           | Характеристики объекта                                                 | Описание характеристик      |         |          |
| 1                                               | 2                                                                      | 3                           |         |          |
| 1                                               | Местоположение объекта                                                 | Краснодарский край, г. Ейск |         |          |
| 2                                               | Площадь объекта + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР) |                             |         |          |
| 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                                                              | 664257.66     | 1322255.37 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 2                                                              | 664270.70     | 1322267.08 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 3                                                              | 664293.19     | 1322288.11 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 4                                                              | 664295.08     | 1322285.95 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 5                                                              | 664302.22     | 1322292.36 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 6                                                              | 664303.97     | 1322290.32 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 7                                                              | 664311.17     | 1322297.14 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 8                                                              | 664305.52     | 1322303.34 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 9                                                              | 664307.27     | 1322304.95 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 10                                                             | 664297.49     | 1322316.03 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 11                                                             | 664282.76     | 1322332.73 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 12                                                             | 664272.74     | 1322323.82 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 13                                                             | 664288.95     | 1322305.90 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 14                                                             | 664288.71     | 1322305.72 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 15                                                             | 664289.26     | 1322305.12 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 16                                                             | 664274.30     | 1322292.07 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 17                                                             | 664271.87     | 1322289.96 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 18                                                             | 664248.56     | 1322269.62 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 19                                                             | 664248.31     | 1322269.39 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 20                                                             | 664246.84     | 1322268.04 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 1                                                              | 664257.66     | 1322255.37 | 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-1) объекта  
культурного наследия регионального значения**

| Сведения об объекте                                            |                                                                        |            |                                               |                                                                        |                                                       |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| № п/п                                                          | Характеристики объекта                                                 |            | Описание характеристик                        |                                                                        |                                                       |
| 1                                                              | 2                                                                      |            | 3                                             |                                                                        |                                                       |
| 1                                                              | Местоположение объекта                                                 |            | Краснодарский край. г. Ейск                   |                                                                        |                                                       |
| 2                                                              | Площадь объекта + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР) |            |                                               |                                                                        |                                                       |
| 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                                                     |
| 21                                                             | 664256.87                                                              | 1322232.87 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 22                                                             | 664268.13                                                              | 1322243.11 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 1                                                              | 664257.66                                                              | 1322255.37 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 20                                                             | 664246.84                                                              | 1322268.04 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 23                                                             | 664224.18                                                              | 1322294.34 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 24                                                             | 664266.14                                                              | 1322331.15 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 25                                                             | 664257.24                                                              | 1322341.37 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 26                                                             | 664216.97                                                              | 1322304.83 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 27                                                             | 664204.74                                                              | 1322295.35 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 28                                                             | 664214.25                                                              | 1322283.55 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 21                                                             | 664256.87                                                              | 1322232.87 | 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-2) объекта  
культурного наследия регионального значения**

| Сведения об объекте                                            |                                                                        |            |                                               |                                                                        |                                                       |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| № п/п                                                          | Характеристики объекта                                                 |            | Описание характеристик                        |                                                                        |                                                       |
| 1                                                              | 2                                                                      |            | 3                                             |                                                                        |                                                       |
| 1                                                              | Местоположение объекта                                                 |            | Краснодарский край. г. Ейск                   |                                                                        |                                                       |
| 2                                                              | Площадь объекта + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР) |            |                                               |                                                                        |                                                       |
| 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                                                     |
| 12                                                             | 664272.74                                                              | 1322323.82 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 11                                                             | 664282.76                                                              | 1322332.73 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 10                                                             | 664297.49                                                              | 1322316.03 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 29                                                             | 664308.31                                                              | 1322325.87 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 30                                                             | 664287.10                                                              | 1322349.46 | аналитический                                 | 0.1                                                                    | -                                                     |
| 24                                                             | 664266.14                                                              | 1322331.15 | аналитический                                 | 0.1                                                                    |                                                       |
| 31                                                             | 664267.46                                                              | 1322329.65 | аналитический                                 | 0.1                                                                    |                                                       |
| 12                                                             | 664272.74                                                              | 1322323.82 | 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                                                     |
| -                                                              | -                                                                      | -          | -                                             | -                                                                      | -                                                     |

Начальник управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 05.02.2015 № 104-кн

## РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца Ф.Г. Фадеева», конец XIX века, Краснодарский край, муниципальный район Ейский, городское поселение Ейское, г. Ейск, ул. Свердлова, 77/ ул. Коммунаров, 8**

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

**В границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) разрешается:**

применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;

капитальный ремонт исторически ценных градоформирующих объектах без изменения их объемно-пространственных характеристик, фасадных композиций, оригинальной расстекловки и цветового решения оконных и дверных блоков;

реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов в части замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций с учетом сохранения конструкций, формирующих исторически достоверный внешний облик;

в случае если ценный градоформирующий объект находится в аварийном состоянии, угрожающем безопасности людей и влекущем физическую утрату самого объекта, допускается его реконструкция с последующим воссозданием первоначальных объемно-пространственных и фасадных характеристик, на прежнем месте, в материалах аналогичных подлинным;

проведение работ по благоустройству территории с использованием в отделке пешеходных дорожек, площадок традиционных (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы, устройство элементов освещения, малых архитектурных форм, соответствующих по стилю и масштабу исторической градостроительной среде (фонарные столбы, скамьи, ограждения) с применением характерных исторических или стилизованных элементов;

капитальный ремонт и реконструкция существующей инженерной инфраструктуры при условии устранения надземных частей газового

трубопровода, искажающего главные фасады исторически ценных градоформирующих объектов, устранения надземных электрических кабелей.

**В границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) запрещается:**

размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

снос (демонтаж) ценных градоформирующих объектов, за исключением случаев, когда такой объект находится в аварийном состоянии, угрожающем безопасности людей, объектов культурного наследия;

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;

установка ограждений по исторической линии застройки из материалов, диссонирующих с типологическими характеристиками исторической среды: металлические листы (в том числе - профилированные), железобетонные конструкции, деревянные (в том числе - дощатые);

установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы;

размещение временных построек и объектов, за исключением временных построек и объектов, необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия;

размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

### **Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия**

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) разрешается:**

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

организация пешеходных и велосипедных дорожек;

строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

только сооружения для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры;

строительство только подземных объектов;

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;

реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры без увеличения их габаритов в наземной части, устранение надземных электрических кабелей;

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

благоустройство территории: устройство элементов освещения, малых архитектурных форм, соответствующих по стилю и масштабу исторической градостроительной среде (фонарные столбы, скамьи, ограждения) с применением характерных исторических или стилизованных элементов;

мероприятия по регулировке озеленения: санация с сохранением состава ценных пород древесных и кустарниковых насаждений на озелененных территориях, уборка сухостоя, посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;

устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;

размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и т.д.) на период строительных и ремонтных работ.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) **запрещается:**

размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

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

реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры с увеличением их габаритов в наземной части;

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;

ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с увеличением высотных отметок;

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

размещение антенно-мачтовых сооружений связи;

искажение исторической планировочной структуры: изменение исторически сложившихся красных линий (исторических линий застройки), выступы земельных участков за историческую красную линию, изменение существующего профиля улиц;

на территории перед главными фасадами объектов культурного наследия и ценных градоформирующих объектов запрещается: складирование строительных материалов, хранение транспортных средств, установка временных построек и пристроек, за исключением остановок общественного транспорта, при условии их устройства на расстоянии не менее 1,8 м от уличного фасада и с учетом сохранения условий их визуального восприятия;

размещение всех видов наружной рекламы 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 x 70 см, выполненных в стилистике исторической застройки и используемых в качестве вывесок;

установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:

с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения;

высотой не более 1,2 метра.

### **Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) **разрешается:**

строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота от отметки существующего уровня земли до конькового завершения при двух и много скатной кровле – 14 метров;

максимальная этажность – 3 этажа;

тип крыши – двускатная, вальмовая, с углом наклона 20-35 градусов;

материалы отделки фасадов – оштукатуренные и окрашенные поверхности; терракотово-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 – светлые пастельные тона; декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы) – светлого оттенка, сочетающегося с цветом стен; коричнево-терракотовый цвет кирпичной кладки - для неоштукатуренных фасадов; бордовый, темно-коричневый, вишневый, темно-зеленый, серый – для кровли;

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;

строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;

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 пожарной и экологической безопасности;

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

проведение работ по озеленению территории: санация с сохранением состава ценных пород древесных и кустарниковых насаждений на озелененных территориях, разбивка газонов, цветников;

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 стилистическими 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-2) **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 всех видов наружной рекламы на главных фасадах зданий, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п., за исключением рекламных конструкций в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70 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;

размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

Начальник управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко