



## АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

### ПРИКАЗ

от 25.02.2025

г. Краснодар

№ 232-КН

**Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Эллинское училище с домовою церковью», около 1900 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Ленина, 38 и ул. Рашиповской, 40, лит. А, А1, Г2**

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 г. № п/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Эллинское училище с домово́й церковью», около 1900 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Ленина, 38 и ул. Раппи́левской, 40, лит. А, А1, Г2, 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 «Эллинское училище с домово́й церковью», около 1900 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Ленина, 38 и ул. Раппи́левской, 40, лит. А, А1, Г2, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

2. Отделу государственного учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Гончаров А.В.) обеспечить:

1) размещение (опубликование) настоящего приказа на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [admkrai.krasnodar.ru](http://admkrai.krasnodar.ru) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru));

2) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю;

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в филиал ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю;

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

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

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

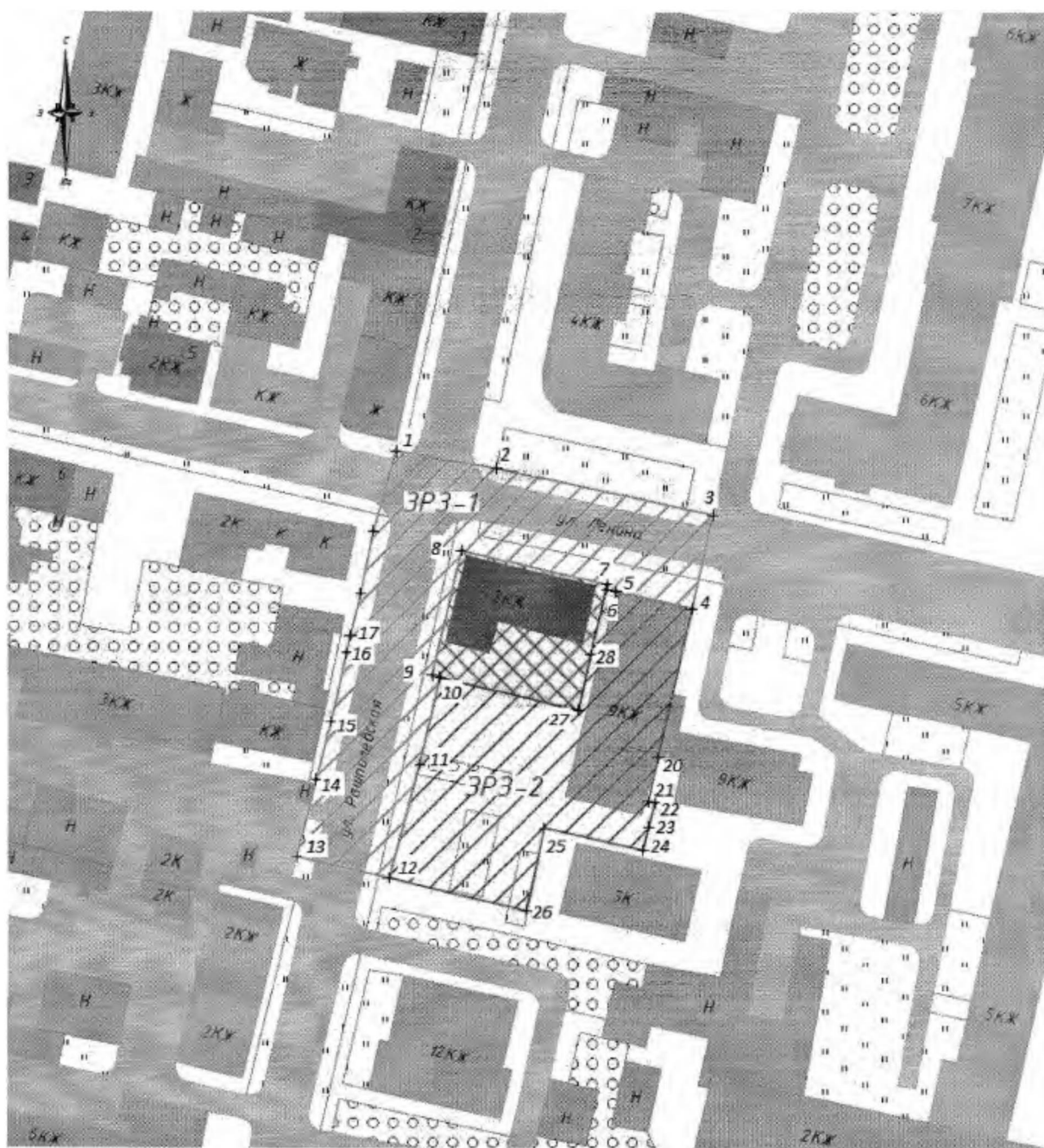
Краснодарского края

от 25.02.2025 № 232-КВ


**ЗОНЫ**

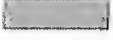
**охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Эллинское училище с домово́й церковью»,  
около 1900 г., Краснодарский край, г. Краснодар,  
угол ул. им. Ленина, 38 и ул. Рашиповской, 40, лит. А, А1, Г2**

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





## Условные обозначения:

 Объект культурного наследия «Эллинское училище с домово́й церковью» (Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Ленина, 38 и ул. Рашпилевской, 40, лит. А, А1, Г2)


 Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране:

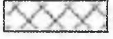
1. «Дом жилой И.В. Горчакова» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 51, лит. А, А1, А2);
2. «Дом жилой» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 49, лит. А);
3. «Дом жилой» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ленина, 37, лит. Б);
4. «Дом жилой» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ленина, 37, лит. В);
5. «Синагога» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ленина, 39, лит. А.А1);
6. «Дом жилой» (Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ленина, 36, лит. Д)


 Ценные объекты историко-градостроительной среды

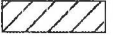
 Дорожно-транспортные сети


 Жилая и административная застройка

 Нежилая хозяйственная застройка

 Территория объекта культурного наследия

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

 Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1)**

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



ние характер ных точек границ	X	Y	определения координат характерной точки	квадратич еская погреш ность положени я характер ной точки (Mt), м	обозначе ния точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
1	477153.30	1377714.30	Аналитический метод	0,1	-
2	477149.97	1377734.47	Аналитический метод	0,1	-
3	477140.75	1377777.94	Аналитический метод	0,1	-
4	477122.05	1377773.83	Аналитический метод	0,1	-
5	477125.43	1377758.53	Аналитический метод	0,1	-
6	477125.86	1377756.58	Аналитический метод	0,1	-
7	477126.79	1377756.77	Аналитический метод	0,1	-
8	477133.56	1377727.59	Аналитический метод	0,1	-
9	477108.57	1377721.73	Аналитический метод	0,1	-
10	477108.12	1377723.31	Аналитический метод	0,1	-
11	477090.26	1377719.21	Аналитический метод	0,1	-
12	477067.46	1377713.04	Аналитический метод	0,1	-
13	477071.72	1377694.54	Аналитический метод	0,1	-
14	477087.15	1377698.47	Аналитический метод	0,1	-
15	477099.06	1377701.51	Аналитический метод	0,1	-
16	477112.97	1377704.54	Аналитический метод	0,1	-
17	477116.50	1377705.31	Аналитический метод	0,1	-
18	477124.92	1377707.33	Аналитический метод	0,1	-
19	477137.42	1377709.86	Аналитический метод	0,1	-
1	477153.30	1377714.30	Аналитический	0,1	-

			метод		
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-2)**

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Краснодар		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ )		-		
3	Иные характеристики объекта		-		
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-23 Зона 1					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6

6	477125.86	1377756.58	Аналитический метод	0,1	-
5	477125.43	1377758.53	Аналитический метод	0,1	-
4	477122.05	1377773.83	Аналитический метод	0,1	-
20	477091.79	1377767.02	Аналитический метод	0,1	-
21	477082.98	1377765.04	Аналитический метод	0,1	-
22	477082.66	1377766.37	Аналитический метод	0,1	-
23	477077.89	1377765.21	Аналитический метод	0,1	-
24	477073.18	1377764.02	Аналитический метод	0,1	-
25	477077.65	1377744.27	Аналитический метод	0,1	-
26	477060.74	1377740.66	Аналитический метод	0,1	-
12	477067.46	1377713.04	Аналитический метод	0,1	-
11	477090.26	1377719.21	Аналитический метод	0,1	-
10	477108.12	1377723.31	Аналитический метод	0,1	-
27	477101.61	1377751.10	Аналитический метод	0,1	-
28	477112.76	1377753.51	Аналитический метод	0,1	-
6	477125.86	1377756.58	Аналитический метод	0,1	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Начальник управления государственной  
охраны объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации  
Краснодарского края

от 25.02.2025 № 232-к4

## **РЕЖИМЫ**

**использования земель и требования к градостроительным  
регламентам в границах территорий зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения  
«Эллинское училище с домовою церковью», около 1900 г.,  
Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Ленина, 38  
и ул. Рашпилевской, 40, лит. А, А1, Г2**

**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:**

1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной  
и экологической безопасности;

2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

3) строительство объектов капитального строительства с соблюдением  
следующих требований:

только сооружения для обслуживания транспортной и инженерной  
инфраструктуры;

строительство только подземных объектов;

4) строительство подземных линейных объектов транспортной и  
инженерной инфраструктуры;

5) капитальный ремонт и реконструкция существующих сооружений и  
линейных объектов инженерной инфраструктуры без увеличения их габаритов  
в наземной части, устранение надземных частей газового трубопровода,  
искажающего главные фасады объектов культурного наследия и исторически  
ценных градоформирующих объектов, устранение надземных электрических  
кабелей;

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

7) 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;

8) 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;

9) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;

10) 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:**

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожароопасности и взрывоопасности;

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

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

4) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей;

5) 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;

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

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

8) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;

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

10) 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;



11) 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 х 70 см, выполненных в стилистике исторической застройки и используемых в качестве вывесок;

12) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:  
с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения;  
высотой не более 1,2 м.

**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:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота строений, расположенных в периметре квартала, от отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза – 18 м, но не выше самого высокого ценного здания в застройке улицы в пределах квартала. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель – высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров – угол наклона кровли 20 - 40%;

максимальная высота строений, расположенных внутри квартала, от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) – 21 м;

максимальная этажность строений, расположенных в периметре квартала – 5 этажей, но не выше самого высокого ценного здания в застройке улицы в пределах квартала;

максимальная этажность строений, расположенных внутри квартала – 6 этажей;

тип крыши – скатная, вальмовая, допускается устройство совмещенных (плоских) или комбинированных кровель для объектов капитального строительства высотой от 3 этажей;

материалы отделки фасадов – оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами;

материалы отделки кровли – окрашенные из металлического профилированного листа с фальцевыми соединениями; допускается применение современных рулонных кровельных материалов;

цветовое решение – для оштукатуренных фасадов и столярных изделий:

сложные цвета широкой цветовой гаммы, разбеленные или приглушенные (оттенки серого, голубого, терракотового, серо-зеленого, окиси хрома, бежевого, молочно-белого, охры); красно-терракотовый цвет кирпичной кладки – для неоштукатуренных фасадов, темно-коричневый или зеленый для столярных заполнений оконных и дверных проемов кирпичных фасадов; сурик, оттенки зеленого и серого – для кровли;

архитектурно-стилевое решение – нейтральное, допускается умеренное заимствование исторических архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов, в фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать пропорции, масштаб и ритм, характерные для исторических зданий;

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

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

с использованием типа крыши, материалов отделки и цветовых решений в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;

4) капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

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

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

8) размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м; вывеска высотой не более 0,4 м), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление. Информационные конструкции не должны диссонировать с исторической средой. Вывески размещаются в междуетажных 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:**

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

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

3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

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

6) размещение всех видов наружной рекламы на главных фасадах зданий и на общих градостроительных пространствах, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п., за исключением рекламных конструкций в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70 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.

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко