



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 25.02.2025

г. Краснодар

№ 214-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 жилой», конец XIX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ленина, 49, лит. А

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 жилой», конец XIX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ленина, 49, лит. А, 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 жилой», конец XIX в., Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ленина, 49, лит. А, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

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

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

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

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

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

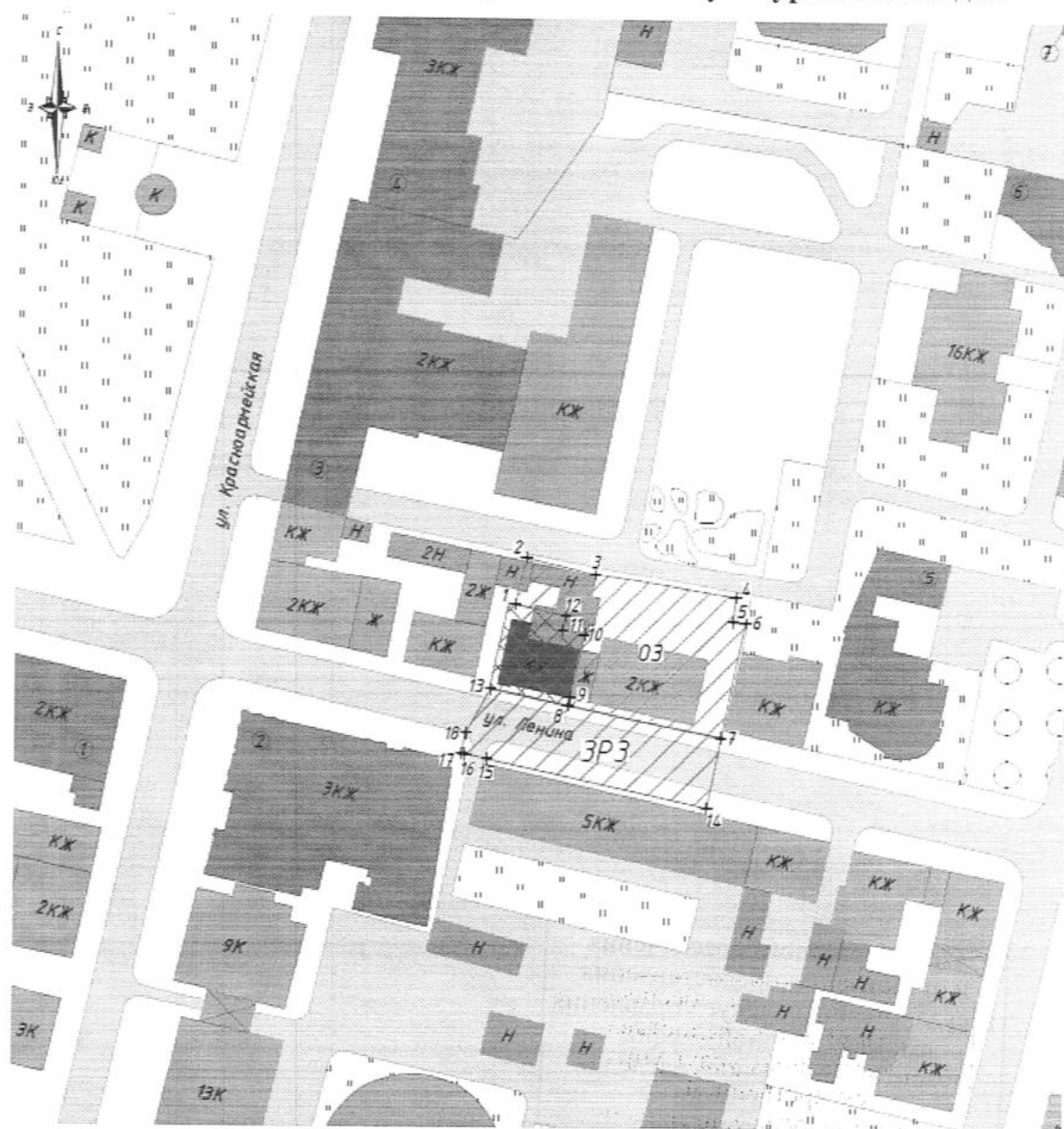
приказом администрации
Краснодарского края

от 15.02.2025 № 214-кк





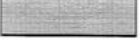
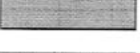
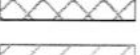
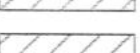
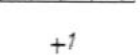
ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», конец XIX в., Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. им. Ленина, 49, лит. А

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:
«Дом жилой», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ленина, 49, лит. А
-  Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране:
1. «Городское училище. Здесь учился писатель Ф.В. Гладков», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красноармейской, 35 и ул. им. Ленина, 46, лит. А
 2. «Второе Общественное собрание. Здесь располагался первый Совет рабочих, солдатских и казачьих депутатов», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красноармейской, 48 и ул. им. Ленина, 48
 3. «Первая женская гимназия. Здесь в физическом кабинете учителем Екатеринодарской мужской гимназии С.И. Борчевским впервые на Кубани были произведены опыты с рентгеновскими снимками. Здесь выступал композитор А.Н. Скрябин», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 52, лит. А, А1, А2, А3, А4
 4. «Здание мужской гимназии. На этом месте И.А. Кузнецовым была открыта первая публичная библиотека им. А.С. Пушкина», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красноармейской, 54 и ул. Гимназической, 38, лит. А, с пристройками
 5. «Дом жилой Х.И. Фотиади», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Коммунаров, 55 и ул. им. Ленина, 53, лит. А, А1, с пристройками
 6. «Дом жилой Березовского», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 59, лит. А, А1
 7. «Баня А.М. Виноградского», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Коммунаров, 61 и ул. Гимназической, 42, лит. А, с пристройками
-  Ценные объекты историко-градостроительной среды
-  Дорожно-транспортные сети
-  Жилая и административная застройка
-  Нежилая хозяйственная застройка
-  Территория объекта культурного наследия
-  Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ
- +1 Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ ОЗ

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 (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
1	477077.05	1378111.03	аналитический	0,1	-
2	477086.31	1378113.14	аналитический	0,1	-
3	477083.06	1378126.34	аналитический	0,1	-
4	477078.57	1378153.19	аналитический	0,1	-
5	477073.87	1378152.63	аналитический	0,1	-
6	477073.61	1378154.99	аналитический	0,1	-
7	477051.72	1378150.57	аналитический	0,1	-
8	477057.77	1378121.17	аналитический	0,1	-
9	477059.26	1378121.51	аналитический	0,1	-
10	477071.28	1378124.31	аналитический	0,1	-
11	477072.12	1378120.07	аналитический	0,1	-
12	477074.91	1378120.67	аналитический	0,1	-
1	477077.05	1378111.03	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 объекта культурного наследия регионального значения

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 (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
13	477060.84	1378106.48	аналитический	0,1	-
8	477057.77	1378121.17	аналитический	0,1	-
7	477051.72	1378150.57	аналитический	0,1	-
14	477038.29	1378147.86	аналитический	0,1	-
15	477047.47	1378105.75	аналитический	0,1	-
16	477048.35	1378101.60	аналитический	0,1	-
17	477048.50	1378100.97	аналитический	0,1	-
18	477052.42	1378101.65	аналитический	0,1	-
13	477060.84	1378106.48	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

С. 10

С. 11

С. 12

С. 13

С. 14

С. 15

С. 16

С. 17

С. 18

С. 19

С. 20

С. 21

С. 22

С. 23

С. 24

С. 25

С. 26

С. 27

С. 28

С. 29

С. 30

С. 31

С. 32

С. 33

С. 34

С. 35

С. 36

С. 37

С. 38

С. 39

С. 40

С. 41

С. 42

С. 43

С. 44

С. 45

С. 46

С. 47

С. 48

С. 49

С. 50

С. 51

С. 52

С. 53

С. 54

С. 55

С. 56

С. 57

С. 58

С. 59

С. 60

С. 61

С. 62

С. 63

С. 64

С. 65

С. 66

С. 67

С. 68

С. 69

С. 70

С. 71

С. 72

С. 73

С. 74

С. 75

С. 76

С. 77

С. 78

С. 79

С. 80

С. 81

С. 82

С. 83

С. 84

С. 85

С. 86

С. 87

С. 88

С. 89

С. 90

С. 91

С. 92

С. 93

С. 94

С. 95

С. 96

С. 97

С. 98

С. 99

С. 100

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации
Краснодарского края

от 16.02.2025 № 214-кн

РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным
регламентам в границах территорий зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения «Дом жилой», конец XIX в.,
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Ленина, 49, лит. А**

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

**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 мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

снос (демонтаж) некапитальных строений;

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 телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи.

Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 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;

строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;

капитальный ремонт и реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры без увеличения их габаритов в наземной части, устранение надземных частей газового трубопровода, искажающего фасады объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов, 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 **запрещается:**

размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

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

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко