



## АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ПРИКАЗ

от 26.02.2025

г. Краснодар

№ 269-м

**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», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Коммунаров, 74 и ул. Гимназической, 44, 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», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Коммунаров, 74 и ул. Гимназической, 44, 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», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Коммунаров, 74 и ул. Гимназической, 44, 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» [admkr.krasnodar.ru](http://admkr.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 ГПК «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 16.02.2015 № 169-кн







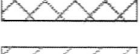
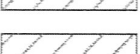
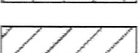
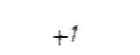
**ЗОНЫ**

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой», начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, угол  
ул. Коммунаров, 74 и ул. Гимназической, 44, лит. А

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



### Условные обозначения:

|   |  |
|---|--|
|    | Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:<br>«Дом жилой», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Коммунаров, 74 и ул. Гимназической, 44, лит. А  |
|    | Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране:<br>1. «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<br>2. «Дом жилой Березовского», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 59, лит. А, А1<br>3. «Баня А.М. Виноградского», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Коммунаров, 61 и ул. Гимназической, 42, лит. А, с пристройками<br>4. «Дом жилой. Здесь в 1900-е годы действовал марксистский кружок», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 79 и ул. Коммунаров, 63, лит. А<br>5. «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69, лит. А, А1<br>6. «Дом врача М.М. Каплана», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 83, лит. А, А1<br>7. «Дом Общества борьбы с нищенством ("Убежище")», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 64, лит. А, А1 |
|   | 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  |
|  | Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2  |
| +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  | 477187.71  | 1378271.04 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 2  | 477187.07  | 1378274.00 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 3  | 477186.33  | 1378276.98 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 4  | 477185.20  | 1378281.29 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 5  | 477183.48  | 1378290.21 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 6  | 477179.43  | 1378306.18 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 7  | 477168.33  | 1378303.69 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 8  | 477158.79  | 1378301.76 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 9  | 477164.35  | 1378276.72 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 10   | 477162.14  | 1378276.26 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 11   | 477162.98  | 1378272.27 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 12   | 477163.22  | 1378271.19 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 13   | 477163.54  | 1378269.74 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 14   | 477168.98  | 1378271.02 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 15   | 477170.73  | 1378263.54 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 16   | 477178.27  | 1378265.29 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 17   | 477177.48  | 1378268.66 | аналитический                                 | 0,1  | -   |
| 1  | 477187.71  | 1378271.04 | 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. 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<br>характерных<br>точек границ      | Координаты, м  |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|   | X  | Y          |   |   |  |
| 1   | 2  | 3          | 4   | 5   | 6  |
| 18  | 477206.75  | 1378249.83 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 19  | 477205.89  | 1378264.96 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 20  | 477195.42  | 1378310.06 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 6   | 477179.43  | 1378306.18 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 5   | 477183.48  | 1378290.21 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 4   | 477185.20  | 1378281.29 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 3   | 477186.33  | 1378276.98 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 2   | 477187.07  | 1378274.00 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 1   | 477187.71  | 1378271.04 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 21  | 477190.11  | 1378260.00 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 22  | 477166.82  | 1378254.68 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 23  | 477144.44  | 1378249.98 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 24  | 477141.09  | 1378249.35 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 25  | 477127.82  | 1378245.67 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 26  | 477130.04  | 1378233.19 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 27  | 477134.35  | 1378234.16 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 28  | 477153.53  | 1378238.46 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 29  | 477166.77  | 1378241.86 | аналитический   | 0,1   | -  |

| 30   | 477190.90     | 1378247.43 | аналитический   | 0,1   | -  |
|--|---------------|------------|---|---|--|
| 18   | 477206.75     | 1378249.83 | аналитический   | 0,1   | -  |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта |               |            |   |   |  |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ                     | Координаты, м |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>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. Краснодар              |  |   |
| 2   | Площадь объекта + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР) |            | -   |  |   |
| 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   |
| 22  | 477166.82  | 1378254.68 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 13  | 477163.54  | 1378269.74 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 12  | 477163.22  | 1378271.19 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 11  | 477162.98  | 1378272.27 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 10  | 477162.14  | 1378276.26 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 9   | 477164.35  | 1378276.72 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 8   | 477158.79  | 1378301.76 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 31  | 477148.92  | 1378299.45 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 32  | 477146.09  | 1378312.24 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 33  | 477130.77  | 1378307.85 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 34  | 477126.98  | 1378301.23 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |
| 35  | 477116.30  | 1378298.85 | аналитический                                 | 0,1 м  | -   |

| 36   | 477126.54     | 1378251.34 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
|--|---------------|------------|---|---|--|
| 25   | 477127.82     | 1378245.67 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
| 24   | 477141.09     | 1378249.35 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
| 23   | 477144.44     | 1378249.98 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
| 22   | 477166.82     | 1378254.68 | аналитический   | 0,1 м   | -  |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ | Координаты, м |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|  | X             | Y          |   |   |  |
| 1  | 2             | 3          | 4   | 5   | 6  |
| -  | -             | -          | -   | -   | -  |

Начальник управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

## Приложение 2

### УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации  
Краснодарского края

от 16.02.2025 № 269-кн

### РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным  
регламентам в границах территорий зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения «Дом жилой»,  
начало XX в., Краснодарский край, г. Краснодар, угол  
ул. Коммунаров, 74 и ул. Гимназической, 44, лит. А**

**Режим использования земель и 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-1**

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;

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 главные 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-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;

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

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

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;

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

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

размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;

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;

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 земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.**

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

строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

Максимальная высота строений, расположенных в периметре квартала, от отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза – 9 метров.

Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель - высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силовых параметров - угол наклона кровли 20 - 40%;

Максимальная высота строений, расположенных внутри квартала, от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) – 12 метров;

Максимальная этажность строений, расположенных в периметре

квартала – 2 этажа;

Максимальная этажность строений, расположенных внутри квартала – 3 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;

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 инфраструктуры;

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

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 стилевыми 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;

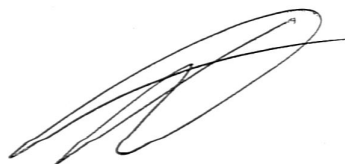
наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

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 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