



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 23.09.2016

г. Краснодар

№ 604-КА

Об утверждении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Э.Г. Шишман», 1914 – 1915 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 160 и ул. Северной, 354, 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 Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Э.Г. Шишман», 1914 – 1915 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 160 и ул. Северной, 354, 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 «Доходный дом Э.Г. Шишман», 1914 – 1915 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 160 и ул. Северной, 354, лит. А, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3. 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 официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://admkrain.krasnodar.ru>) и направление на «Официальный интернет-портал 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 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

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

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

5. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Исполняющий обязанности начальника
управления государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

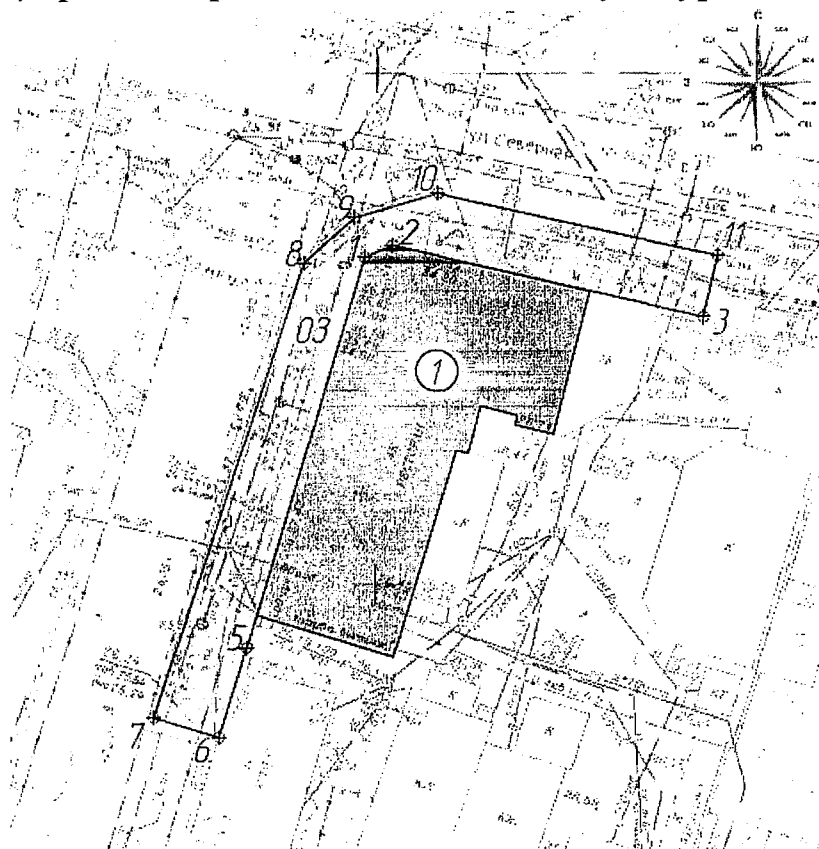
от 13.09.2010 № 607-РА

ЗОНЫ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения

«Доходный дом Э.Г. Шишман», 1914 – 1915 годы, Краснодарский край,
г. Краснодар, угол ул. Красной, 160 и ул. Северной, 354, лит. А

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)



Экспликация:

1 – объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Э.Г. Шишман», 1914–1915 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 160 и ул. Северной, 354, лит. А

Условные обозначения:

 объекты культурного наследия

 охранный зона объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Э.Г. Шишман», 1914–1915 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 160 и ул. Северной, 354, лит. А

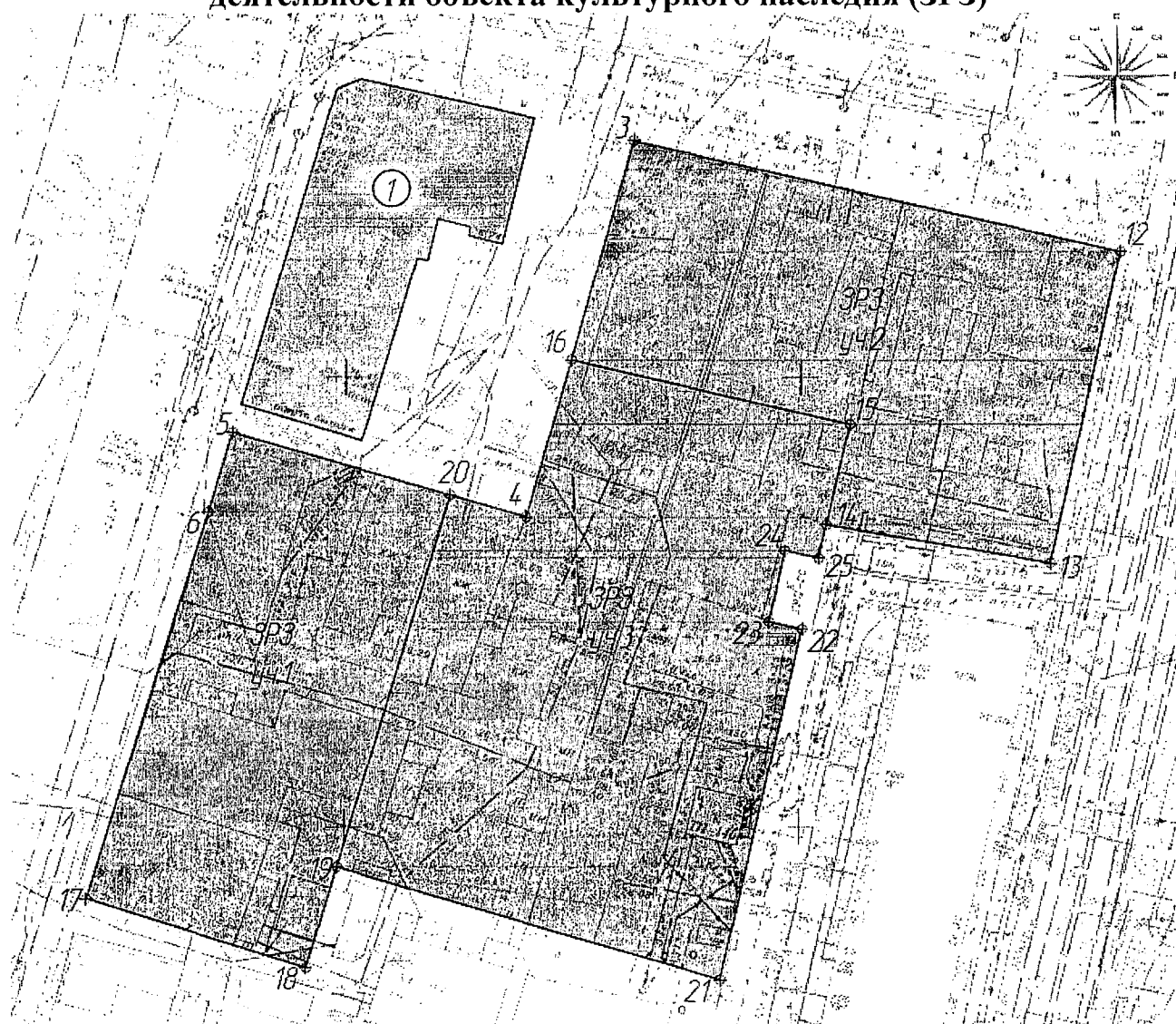
5+ номер разворотной точки

ОЗ охранная зона

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной
зоны объекта культурного наследия (ОЗ)**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
6	478857.95	1378342.28	
			6.63
7	478860.18	1378335.02	
			46.66
8	478904.60	1378349.34	
			6.60
9	478909.01	1378354.25	
			8.42
10	478911.36	1378362.33	
			27.73
11	478905.34	1378389.41	
			6.10
3	478899.79	1378388.08	
			30.81
2	478906.35	1378357.97	
			2.95
1	478905.13	1378355.28	
			39.68
5	478866.88	1378344.69	
			9.24
6	478857.95	1378342.28	

Карта (схема) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)



Экспликация:

1 - объект культурного наследия регионального значения "Домовый дом З.Г. Шлымов", 1914-1915 годы, Краснояровский край, г. Красноярск, угол ул. Красной, 160 и ул. Сибирской, 354, лит. А

Условные обозначения:



объекты культурного наследия



зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Домовый дом З.Г. Шлымов", 1914-1915 годы, Краснояровский край, г. Красноярск, угол ул. Красной, 160 и ул. Сибирской, 354, лит. А

12+ начало поворотной точки

ЗРЗ зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

уч.1 регламентный участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия разделены на 3 регламентных участка.

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
Участок № 1			
5	478866.88	1378344.69	25.00
20	478860.33	1378368.37	43.16
19	478819.09	1378356.13	11.65
18	478807.79	1378352.78	25.48
17	478814.79	1378328.97	44.93
6	478857.95	1378342.28	9.24
5	478866.88	1378344.69	
Участок № 2			
3	478899.79	1378388.08	54.73
12	478887.42	1378441.45	35.28
13	478853.35	1378434.50	25.00
14	478857.19	1378409.40	11.47
15	478868.39	1378411.93	31.44
16	478875.50	1378381.65	25.14
3	478899.79	1378388.08	
Участок № 3			
16	478875.50	1378381.65	31.44
15	478868.39	1378411.93	11.47

14	478857.19	1378409.40	
			3.79
25	478854.35	1378409.02	
			3.77
24	478855.18	1378405.03	
			8.05
23	478846.84	1378402.99	
			3.68
22	478845.58	1378407.13	
			39.94
21	478806.48	1378398.99	
			44.01
19	478819.09	1378356.13	
			43.16
20	478860.33	1378368.37	
			8.71
4	478857.97	1378376.97	
			18.13
16	478875.50	1378381.65	

Исполняющий обязанности начальника
управления государственной охраны объектов
культурного наследия администрации
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 23.09.2020 № 607-М

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Э.Г. Шишман», 1914 – 1915 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной, 160 и ул. Северной, 354, лит. А

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ) установлен режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

Участок ОЗ.

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

Разрешается:

сохранение и (или) восстановление планировочной структуры (направление улиц), красных линий и линий застройки;

проведение работ по благоустройству территории в соответствии с единым проектным решением при обязательном сохранении характера рельефа: установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

озеленение — сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев вдоль здания по ул. Красной и ул. Северной, разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых;

санация озеленения (уход, обрезка сухих веток, удаление самосева, борьба с вредителями, вырубка деревьев, угрожающих падением);

капитальный ремонт и реконструкция существующих дорог (без

расширения проезжей части), в том числе реконструкция дорожного покрытия с организацией системы водоотведения;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабеля, водопровод, канализация) подземным способом;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

установка средств ориентирующей информации высотой не более 2,0 м и площадью информационного поля не более 1,0 кв. м;

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

проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объекта культурного наследия.

Запрещается:

возведение объектов капитального и некапитального строительства;

размещение коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков);

прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля, водопровод, канализация) наземным и надземным способом;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку;

проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов;

установка вышек сотовой связи и базовых станций;

размещение всех видов рекламных конструкций;

установка по границам земельного участка глухих ограждений.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия установлен режим использования земель - «Ограниченное преобразование» с особыми требованиями к градостроительным регламентам в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта

культурного наследия состоит из трех регламентных участков (участок -1, участок-2, участок-3), позволяет вести компенсационное или новое строительство, определена по высотным характеристикам разрешенного строительства:

для участка 1 - 18,0 м;

для участка 2 - 18,0 м;

для участка 3 - 21,0 м;

но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала.

Разрешается:

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

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

регенерация (восстановление) исторической застройки на основании архивных материалов, достаточных для их восстановления;

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

максимальная этажность основных строений – 5 этажа (участок-1, участок-2), 6 этажей (участок -3);

высотные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от существующего уровня земли по верху венчающего карниза) 18,0 м (участок-1, участок-2), 21,0 м (участок-3). Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель – высота по коньку определяется исходя из сохраняемых параметров – угол наклона кровли 20-40%.

объемно-пространственное и архитектурное решение проектируемых объектов капитального строительства должно учитывать типологический и архитектурный облик прилегающей исторической застройки;

использование в отделке фасадов отделочных материалов не ярких (пастельных) оттенков), допускается использование современных отделочных материалов, аналогичных традиционным или имитирующим их. Основные отделочные материалы фасадов и их цветовое решение не должны противоречить утвержденному предмету охраны исторического поселения регионального значения город Краснодар;

для зданий, формирующих уличный фронт застройки, допускается использование силуэтных акцентов (стилизованных) в надкарнизной части уличных фасадов: парапетных тумб и ограждений, аттиков. Суммарная длина аттиков – до 30% длины главного фасада;

допускается устройство эркеров и балконов глубиной не более 1,2 м;

в фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт обязательно использовать пропорции, масштаб и ритм, характерные для исторических зданий;

организация входных групп осуществляется в соответствии с единым архитектурным решением фасада (-ов);

максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка 8 м от существующего уровня земли и этажностью до 3-х этажей;

проведение работ по благоустройству территории: установка (реконструкция) отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды с применением стилизованных под историческую среду опор освещения и светильников; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов;

озеленение территории, разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых;

размещение на фасадах информационных конструкций со следующими требованиями:

информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м, высотой не более 0,4 м, а также в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70х70 см, выполненным в стилистике исторической застройки;

вывески размещаются в межэтажных пространствах главных фасадов не выше уровня первого этажа, не должны закрывать архитектурные элементы фасада и диссонировать с его стилистическими характеристиками;

при размещении на родном фасаде нескольких вывесок все они должны быть одного размера и располагаться в одном уровне;

допускается устройство вывесок в виде отдельных букв на фасаде (высота букв не более 30 см.) без открытого способа свечения;

размещение 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;

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

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

размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам с учётом характера сложившейся застройки;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объектов историко-градостроительной среды;

ремонт, реконструкция существующих линейных объектов, в том числе реконструкция существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы;

освоение подземного пространства, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность предмета охраны исторического поселения регионального значения город Краснодар;

проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объекта культурного наследия.

Запрещается:

изменение планировочной структуры и красных линий застройки;

использование в отделке фасадов нетрадиционных материалов – фасадных панелей, керамогранита, сайдинга, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика, сплошного остекления; бетонных блоков, пено-, газобетонных-, шлакоблоков без оштукатуривания наружных поверхностей;

устройство мансард и высоких кровель с изломом;

установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на главных фасадах, формирующих территории общего пользования, за исключением случаев, когда их установка регулируется общим архитектурным решением фасадов;

размещение хозяйственных построек со стороны красных линий;

замусоривание территории, размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов на земельных участках, формирующих улицы (Красная, Северная, Красноармейская) и в зоне панорамного обзора объекта культурного наследия;

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

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку;

хранение огнеопасных материалов;

проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

изменение характера рельефа;

применение фрагментарной отделки фасадов;

размещение вывесок в оконных и дверных проёмах фасадов, воспринимаемых из общественных городских пространств;

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

проведение строительных, земляных, хозяйственных и иных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, без согласованной в

установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на объект культурного наследия.

Исполняющий обязанности начальника
управления государственной охраны объектов
культурного наследия администрации
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко