



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 29.03.2021

г. Краснодар

№ 145-КМ

Об утверждении границ и режима использования территории, а также зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дача М.Н. Чулковой», конец XIX в., Краснодарский край, город-курорт Геленджик, Тонкий мыс, ул. Пилотов, лит. Б

В соответствии со статьями 3.1, 5.1, 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) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача М.Н. Чулковой», конец XIX в., Краснодарский край, город-курорт Геленджик, Тонкий мыс, ул. Пилотов, лит. Б, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режим использования территории объекта культурного наследия

регионального значения «Дача М.Н. Чулковой», конец XIX в., Краснодарский край, город-курорт Геленджик, Тонкий мыс, ул. Пилотов, лит. Б, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны объекта культурного наследия местного регионального значения «Дача М.Н. Чулковой», конец XIX в., Краснодарский край, город-курорт Геленджик, Тонкий мыс, ул. Пилотов, лит. Б, согласно приложению 3 к настоящему приказу;

4) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача М.Н. Чулковой», конец XIX в., Краснодарский край, город-курорт Геленджик, Тонкий мыс, ул. Пилотов, лит. Б, согласно приложению 4 к настоящему приказу;

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

1) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://admkrasnodar.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 филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;

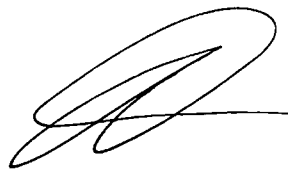
4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования город-курорт Геленджик.

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

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

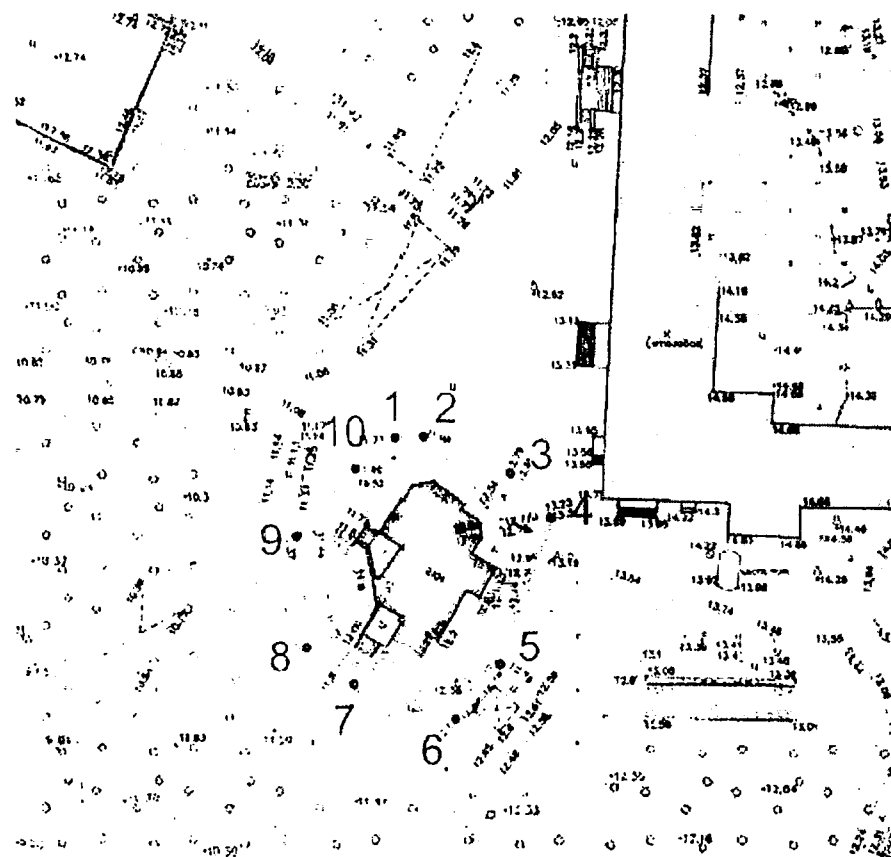
Краснодарского края

от 19.03.2024 № 145-КН

ГРАНИЦЫ

территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача М.Н. Чулковой», конец XIX в., Краснодарский край, город-курорт Геленджик, Тонкий мыс, ул. Пилотов, лит. Б

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия



Условные обозначения



- объект культурного наследия

- зеленая территория

- нейтральный объект

- территория ООП

1

- точка координатной привязки

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ территории
объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
1	425776.91	1301762.63
2	425777.07	1301766.08
3	425772.29	1301777.57
4	425766.46	1301782.93
5	425747.13	1301776.21
6	425739.91	1301770.32
7	425744.49	1301757.14
8	425749.25	1301750.93
9	425764.01	1301749.63
10	425772.73	1301757.19
1	425776.91	1301762.63

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 29.03.2021 № 145-КН

РЕЖИМ

**использования территории объекта культурного
наследия регионального значения «Дача М.Н. Чулковой»,
конец XIX в., Краснодарский край, город-курорт Геленджик,
Тонкий мыс, ул. Пилотов, лит. Б**

Для территории объекта культурного наследия установлен режим использования земель историко-культурного назначения – «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия».

На территории объекта культурного наследия **разрешается:**

сохранение объекта культурного наследия посредством проведения направленных на обеспечение его физической сохранности ремонтно-реставрационных работ, в том числе работ по консервации, ремонту, реставрации памятника, приспособлению для современного использования, а также научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, научно-методического руководства, технического и авторского надзора на основании письменного разрешения и задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, и в соответствии с документацией, согласованной региональным органом охраны объектов культурного наследия;

сохранение элементов планировочной структуры территории объекта культурного наследия;

воссоздание или компенсация утраченных элементов объекта культурного наследия;

проведение работ по благоустройству территории в соответствии с единым проектным решением: размещение малых архитектурных форм, не противоречащих условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, организация ночной подсветки памятника; использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

установка на тротуарах водоотводящих лотков в местах расположения труб наружных водостоков;

прокладка инженерных коммуникаций подземным способом, в исключительных случаях прокладка наземным и надземным способом при отсутствии технической возможности их прокладки в подземном исполнении;

озеленение, разбивка газонов и цветников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности;

работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;

установка информационных надписей и обозначений об объекте культурного наследия в соответствии с документацией, согласованной региональным органом охраны объектов культурного наследия;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

работы по обеспечению мер пожарной безопасности объекта культурного наследия;

деятельность, способствующая сохранению объекта культурного наследия и использованию его в целях туризма, науки, культуры, просвещения;

осуществление изыскательских, земляных, ремонтных 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;

размещение, не противоречащее условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия, информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля 0,3 кв. м; вывеска высотой не более 0,6 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;

экскурсионный показ.

В рамках данного режима запрещается:

снос объекта культурного наследия, изменение его объёмно-пространственных характеристик, составляющих предмет охраны;

изменение характера природного ландшафта, в том числе отметок природного рельефа, характера озеленения и соотношения открытых и закрытых пространств;

строительство объектов капитального строительства и некапитальных строений, включая павильоны, хозяйственные постройки, навесы;

создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия;

градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения, уничтожения и изменения пространственных характеристик объекта культурного наследия;

устройство глухих ограждений по границам территории объекта

культурного наследия;

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

хранение огнеопасных материалов;

прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

загрязнение территории мусором, бытовыми отходами;

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов; движение транспортных средств, в случае если движение транспортных средств создает угрозу нарушения его целостности и сохранности;

распространение на территории объекта культурного наследия наружной рекламы, за исключением наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства);

установка вышек сотовой связи и базовых станций;

установка на фасадах и крыше объекта культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи.

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

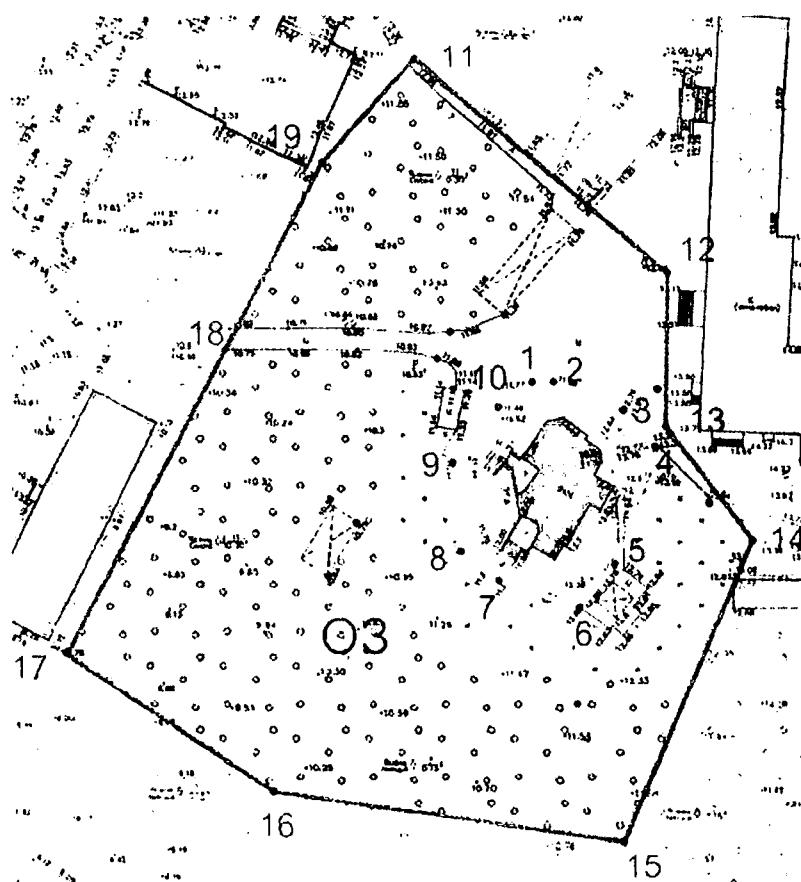
Краснодарского края

от 29.03.2021 № 145-КН

ЗОНЫ

**охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Дача М.Н. Чулковой», конец XIX в.,
Краснодарский край, город-курорт Геленджик,
Тонкий мыс, ул. Пилотов, лит. Б**

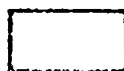
Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия



объект культурного наследия

охранная территория

наследственный объект



граница зоны

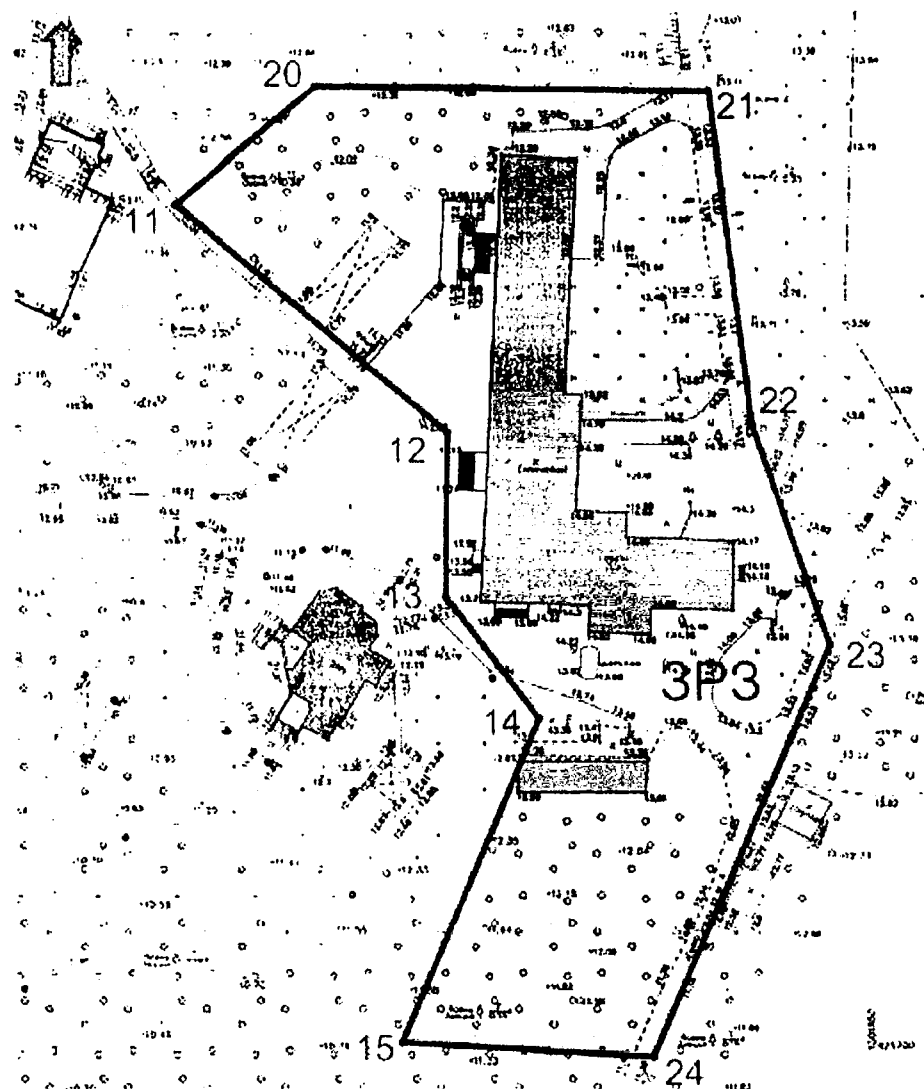
1

пункт охраны, памятник природы

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
Внутренний контур		
1	425776.91	1301762.63
2	425777.07	1301766.08
3	425772.29	1301777.57
4	425766.46	1301782.93
5	425747.13	1301776.21
6	425739.91	1301770.32
7	425744.49	1301757.14
8	425749.25	1301750.93
9	425764.01	1301749.63
10	425772.73	1301757.19
1	425776.91	1301762.63
Внешний контур		
11	425830.07	1301742.81
12	425794.90	1301784.55
13	425769.79	1301784.21
14	425751.11	1301798.45
15	425701.30	1301777.31
16	425709.53	1301719.46
17	425732.06	1301685.49
18	425782.28	1301711.69
19	425812.90	1301727.67
11	425830.07	1301742.81

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



условные обозначения



— объект культурного наследия

подземный объект



граница регулирования застройки
и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

• 1

точка координатной привязки

Перечень координат характерных (поворотных) точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
20	425848.04	1301764.24
21	425847.28	1301824.72
22	425795.99	1301831.27
23	425762.30	1301843.06
24	425699.03	1301815.92
15	425701.30	1301777.31
14	425751.11	1301798.45
13	425769.79	1301784.21
12	425794.90	1301784.55
11	425830.07	1301742.81
20	425848.04	1301764.24

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 29.03.2021 № 145-КМ

РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к
градостроительным регламентам в границах
территорий зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Дача М.Н. Чулковой»,
конец XIX в., Краснодарский край, город–курорт Геленджик,
Тонкий мыс, ул. Пилотов, лит. Б**

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

Режим использования земель — «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

В границах ОЗ объекта культурного наследия **разрешается**:

сохранение и (или) восстановление планировочной структуры;

снос (демонтаж) объектов не капитальных строений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение работ по благоустройству территории в соответствии с единым проектным решением: размещение малых архитектурных форм, не противоречащих условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия; разбивка газонов и цветников, установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, организация ночной подсветки территории; использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

прокладка инженерных коммуникаций подземным способом, в исключительных случаях прокладка наземным и надземным способом при отсутствии технической возможности их прокладки в подземном исполнении;

установка на тротуарах водоотводящих лотков в местах расположения труб наружных водостоков;

проведение работ по озеленению с сохранением исторического соотношения открытых и закрытых пространств, видового состава древеснокустарниковых и травяных насаждений, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;

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

форма кроны и высота зелёных насаждений - естественная;

капитальный ремонт и реконструкция существующих пешеходных проходов и дорог (без расширения проезжей части), в том числе реконструкция дорожного покрытия с организацией системы водоотведения;

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

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. метра;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности;

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;

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

движение и стоянка автотранспорта только по специально отведенным дорогам и площадкам с твёрдым покрытием;

демонтаж некапитальных конструкций (навесы, беседки).

Запрещается:

проведение изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) об обеспечении сохранности объекта культурного наследия или согласованного проекта обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на объект культурного наследия;

возведение объектов капитального строительства и некапитальных строений;

изменение характеристик природного ландшафта, в том числе отметок природного рельефа, характера озеленения и соотношения открытых и закрытых пространств;

устройство складов, площадок для хранения веществ, материалов и оборудования, хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории; размещение автостоянок;

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

организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объектов культурного наследия;

размещение наземных устройств и сооружений систем инженерно-технического обеспечения: модульные электротрансформаторные и газотрансформаторные подстанции, базовые станции сотовой связи, телевизионных и радиоантенн, вышек сотовой связи;

разведение костров, весенние палы;

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

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов;

размещение всех видов рекламных конструкций;

установка по границам земельного участка глухих ограждений.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения

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 позволяет вести компенсационное или новое строительство, определена по высотным характеристикам разрешенного строительства: 8,0 м.

Разрешается:

сохранение планировочной структуры;

регенерация историко-градостроительной среды - новое строительство, сомасштабной исторической застройке;

капитальный ремонт, реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства (компенсационное строительство), обеспечивающих визуальное восприятие объекта культурного наследия осуществляется в соответствии со следующими требованиями:

высотные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от существующего уровня земли по верху венчающего карниза) 8,0 м. 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 неярких цветовых решений, композиционных особенностей, архитектурных деталей, характерных для окружающей застройки;

применение в отделке фасадов исторических приемов;

проведение работ по благоустройству территории: установка (реконструкция) отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; 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;

озеленение - в соответствии с действующими нормами, санация, посадка новых деревьев, кустарников;

форма кроны и высота зеленых насаждений - естественная;

обеспечение на объектах озеленения постоянного и своевременного комплекса мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;

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;

вывески размещаются в межэтажных пространствах главных фасадов не выше уровня первого этажа, 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;

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 м²), включая праздничное оформление;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых инженерных коммуникаций подземным способом, в исключительных случаях прокладка наземным способом при отсутствии технической возможности их прокладки в подземном исполнении.

Запрещается:

использование для зданий цветовых решений максимальной насыщенности;

применение в отделке фасадов реконструируемых и проектируемых зданий асбоцементных листов, железобетонных, композитных и иных панелей; сплошного остекления; бетонных блоков, пено-, газобетонных-, шлакоблоков без оштукатуривания наружных поверхностей, профнастила, полимерного и

металлического сайдинга; применение объемно-пространственных и архитектурных решений, выраженных чрезмерно активным силуэтом;

размещение хозяйственных построек в зоне панорамного обзора объекта культурного наследия;

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

размещение и хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов в зоне панорамного обзора и ближе 30-ти метров до границ территории объекта культурного наследия;

изменение характера рельефа;

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

размещение всех видов рекламных конструкций.

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко