



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 24.08.2022

г. Краснодар

№ 157-кн

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба землемера И.Н. Воробьева», 1900 – 1908 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Максима Горького, 78 и ул. Октябрьской, 133, лит. А (а также входящих в его состав объектов культурного наследия: «Дом жилой», 1900 – 1908 годы и «Ворота», 1900 – 1908 годы, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Максима Горького, 78 и ул. Октябрьской, 133, 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 «Усадьба землемера И.Н. Воробьева», 1900 – 1908 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Максима Горького, 78 и ул. Октябрьской, 133, лит. А (а также входящих в его состав объектов культурного наследия: «Дом жилой»,

1900 – 1908 годы и «Ворота», 1900 – 1908 годы, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Максима Горького, 78 и ул. Октябрьской, 133, 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 «Усадьба землемера И.Н. Воробьева», 1900 – 1908 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Максима Горького, 78 и ул. Октябрьской, 133, лит. А (а также входящих в его состав объектов культурного наследия: «Дом жилой», 1900 – 1908 годы и «Ворота», 1900 – 1908 годы, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Максима Горького, 78 и ул. Октябрьской, 133, 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) 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 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 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

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 24.02.2011 № 157-кн

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба землемера И.Н. Воробьева», 1900 – 1908 годы, Краснодарский
край, г. Краснодар, угол ул. им. Максима Горького, 78 и
ул. Октябрьской, 133, лит. А (а также входящих в его состав объектов
культурного наследия: «Дом жилой», 1900 – 1908 годы и «Ворота», 1900 –
1908 годы, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
угол ул. им. Максима Горького, 78 и ул. Октябрьской, 133, лит. А)

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия



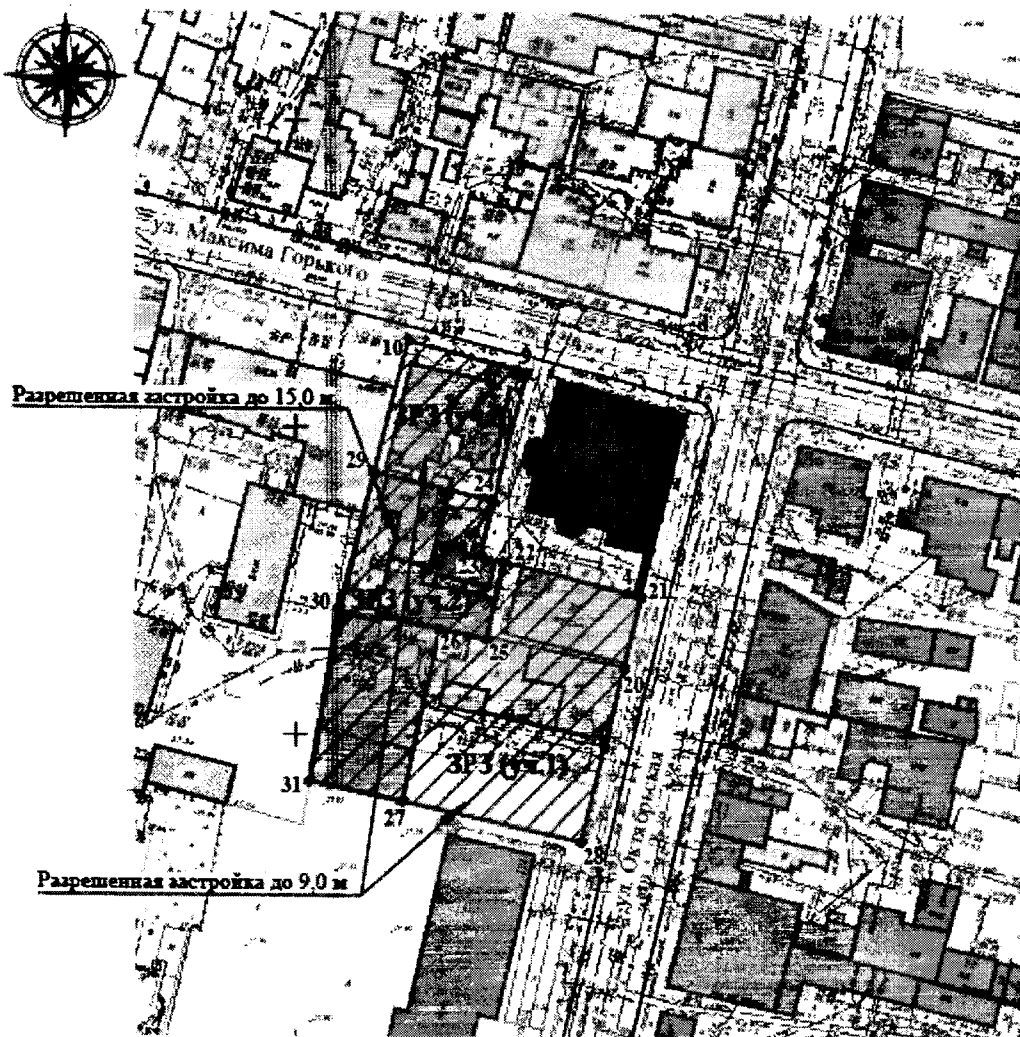
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения, расположенный вблизи рассматриваемой территории
-  Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения
-  Граница охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения
-  Точки координатной привязки

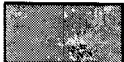
**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной
зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
9	478023.93	1377705.43
10	478028.87	1377686.07
11	478043.54	1377689.44
12	478032.78	1377735.46
13	478048.91	1377738.75
14	478044.85	1377757.25
15	478028.2	1377753.31
16	478025.02	1377767.56
17	478009.58	1377764.16
18	478012.95	1377750.17
19	477972.17	1377740.71
20	477976.44	1377722.37
21	477987.86	1377724.97
3	477987.81	1377725.17
2	478017.94	1377732.55
1	478023.9	1377708.64
8	478011.98	1377705.71
7	478009.41	1377705.08
6	477996.22	1377701.84
5	477991.35	1377722.95
4	477988.48	1377722.25
22	477993.36	1377701.92
23	477994.21	1377698.19
24	478003.15	1377700.34
9	478023.93	1377705.43

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения, расположенный вблизи рассматриваемой территории
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения
-  Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения
-  20 Точки координатной привязки
- ЗРЗ (уч.1)** Регламентный участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
22	477993.36	1377701.92
4	477988.48	1377722.25
21	477987.86	1377724.97
20	477976.44	1377722.37
28	477948.13	1377715.56
27	477953.79	1377685.95
26	477982.31	1377691.73
25	477980.79	1377699.48
22	477993.36	1377701.92

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
29	478007.42	1377680.43
24	478003.15	1377700.34
23	477994.21	1377698.19
22	477993.36	1377701.92
25	477980.79	1377699.48
26	477982.31	1377691.73
27	477953.79	1377685.95
31	477956.74	1377670.52
30	477985.46	1377675.14
29	478007.42	1377680.43

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны
регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ уч. 3)
объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
10	478028.87	1377686.07
9	478023.93	1377705.43
24	478003.15	1377700.34
29	478007.42	1377680.43
10	478028.87	1377686.07

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 24.02.2022 № 157-кн

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба землемера И.Н. Воробьева», 1900 – 1908 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Максима Горького, 78 и ул. Октябрьской, 133, лит. А (а также входящих в его состав объектов культурного наследия: «Дом жилой», 1900 – 1908 годы и «Ворота», 1900 – 1908 годы, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Максима Горького, 78 и ул. Октябрьской, 133, 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 установлен режим Р2 «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

Разрешается:

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

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; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

установка вдоль улиц, разделяющих проезжую и пешеходную часть дорог просматриваемых металлических ограждений высотой не более 1,2 метра, а также установка по границам земельных участков просматриваемых металлических ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых ограждений, ворот и калиток;

озеленение – сохранение исторического принципа аллеиных посадок деревьев вдоль здания, 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 объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабеля, водопровод, канализация) подземным способом;

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

капитальный ремонт, реконструкция существующих объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со следующими требованиями:

без увеличения основных габаритов, включая характер крыш (скатный) с углом наклона не более 30 градусов;

применение в отделке фасадов традиционных отделочных материалов (кирпича или оштукатуривания с последующей покраской);

использование в покрытии скатной кровли металла под фальц красных, коричневых или серых оттенков;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных строений, не представляющих историко-архитектурной ценности (гаражей, пристроек);

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

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;

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:

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;

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

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) наземным и надземным способом, кроме временных,

необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

установка надземных пешеходных переходов через ул. Октябрьскую и ул. им. Максима Горького;

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 всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка по границам земельного участка глухих ограждений;

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов;

установка вышек сотовой связи и базовых станций;

установка павильонов (остановок) городского транспорта;

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

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, действуют общие режимы использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с особыми требованиями к градостроительным регламентам в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, определена по высотным характеристикам до 9,0 м и до 15,0 м от уровня земли, и состоит из 3 регламентных участков - участки 1, 2 и 3, позволяет вести компенсационное или новое строительство, установлена по высотным характеристикам разрешенного строительства:

для участка 1; 3 - 9,0 м;

для участка 2 - 15,0 м;

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

При проектировании и осуществлении изыскательских, земляных, строительных работ в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности общие требования не должны противоречить утвержденному предмету охраны и требованиям к градостроительным регламентам в границах исторического поселения город Краснодар.

Разрешается:

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

снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных строений, не представляющих историко-архитектурной ценности;

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

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;

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

максимальная этажность основных строений – 2 этажа (уч. 1, 3), 4 этажа (уч. 2);

высотные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

максимальная высота зданий от уровня земли по верху венчающего карниза по периметру квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 9 метров (уч. 1, 3), но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров, угол наклона кровли 20 – 40 %;

максимальная высота зданий от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) внутри квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 15 метров (уч. 2).

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

использование в отделке фасадов отделочных материалов неярких (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 – 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 использовать пропорции, масштаб и ритм, характерные для исторических зданий;

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

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 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 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 – 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 (более 45 градусов) скатных 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 (Октябрьская, им. Максима Горького) 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.

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко