



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 14.01.2018

г. Краснодар

№ 928-кн

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, дача генерала Н.И. Вишневецкого, архитектор С.А. Калистратов», 1913 г., Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Гринченко, 1

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», 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, дача генерала Н.И. Вишневецкого, архитектор С.А. Калистратов», 1913 г., Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Гринченко, 1, 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, дача генерала Н.И. Вишневецкого, архитектор С.А. Калистратов», 1913 г., Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Гринченко, 1, 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;

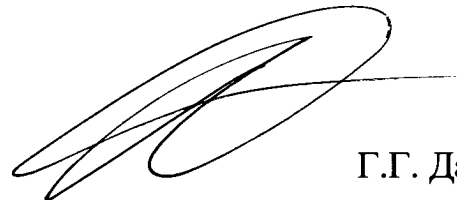
4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования город-курорт Геленджик.

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

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 16.11.2011 № 918-кн

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой, дача генерала Н.И. Вишневецкого, архитектор
С.А. Калистратов», 1913 г., Краснодарский край, городской округ
город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Гринченко, 1

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия



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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
1	424534.75	1306928.09
2	424554.78	1306999.67
3	424538.09	1307004.18
4	424524.76	1306949.67
5	424492.96	1306957.43
6	424479.74	1306960.67
7	424440.94	1306970.25
8	424435.26	1306951.24
1	424534.75	1306928.09

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



**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	
	X	Y
1	424492.96	1306957.43
2	424493.63	1306960.05
3	424501.05	1306989.05
4	424487.65	1306991.60
5	424485.00	1306982.63
6	424484.30	1306982.80
7	424479.74	1306960.67
1	424492.96	1306957.43

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

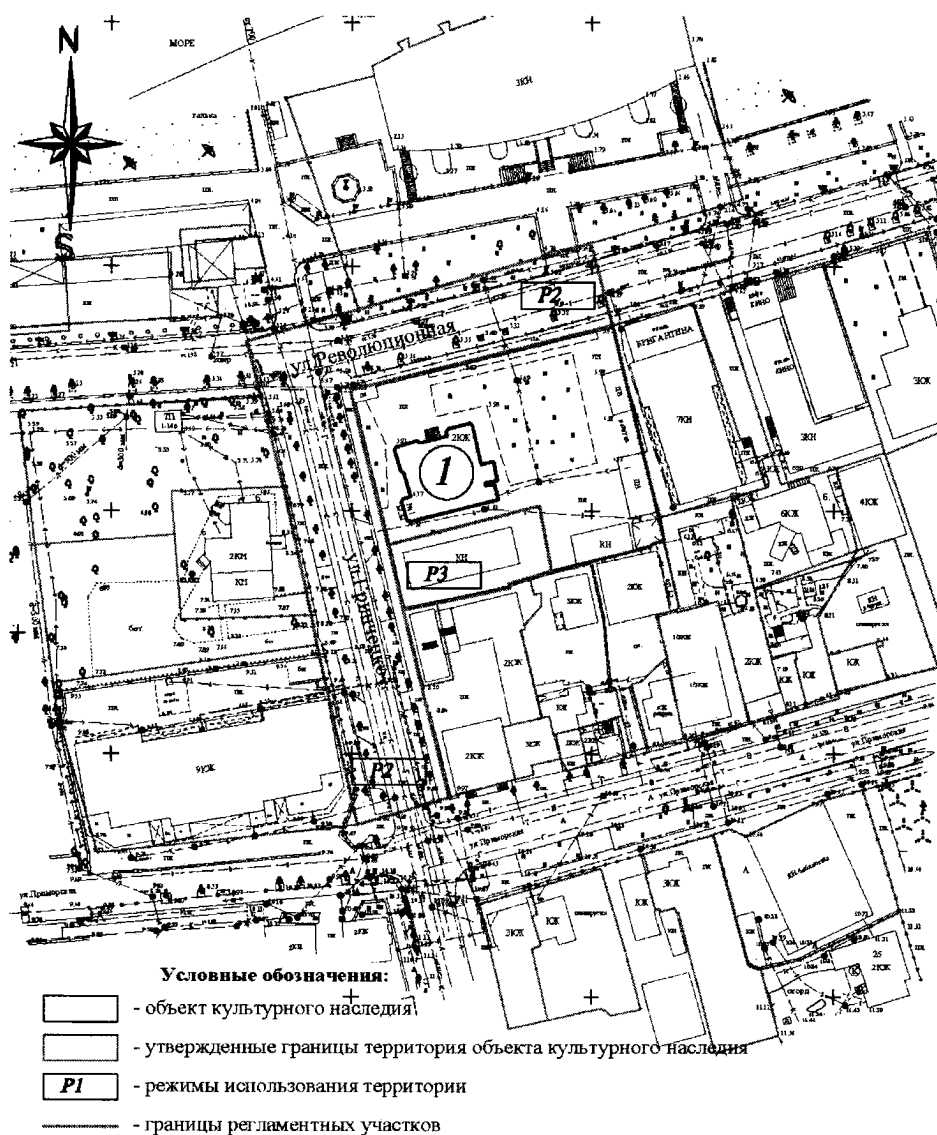
Краснодарского края

от 14.11.2022 № 928-ка

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, дача генерала Н.И. Вишневецкого, архитектор С.А. Калистратов», 1913 г., Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Гринченко, 1

Схема границ регламентных участков зон охраны объекта культурного наследия



Экспликация:

1

- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой, дача генерала Н.И. Вишневецкого, архитектор С.А. Калистратов», 1913 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Гринченко, 1

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

Регламентный участок 1 (охранная зона объекта культурного наследия) - особый режим использования земель Р 2;

Площадь территории охранной зоны – 2839 кв.м.

Особый режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

Настоящим режимом **разрешается:**

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

регенерация (восстановление) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;

проведение работ по благоустройству территории:

озеленение – разбивка газонов и цветников;

установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения; организация ночной подсветки объекта культурного наследия на основании специальных проектов;

устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны);

организация системы пешеходных дорожек и площадок отдыха;

использование в покрытии пешеходных зон натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения.

Капитальный ремонт и реконструкция существующих дорог (без расширения проезжей части), в том числе реконструкция дорожного покрытия улиц Гринченко и ул. Революционной с организацией системы водоотведения;

установка следующих средств информации малого формата:

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

памятников, памятных знаков, иной историко-культурной информации;

объектов системы городской ориентирующей информации;

информационных надписей и обозначений на фасаде объекта культурного наследия.

Проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия регионального значения;

осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

организация парковок на специально отведенных площадках.

Настоящим режимом запрещается:

строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

размещение любых некапитальных, легкоразборных, нестационарных конструкций и сооружений любого назначения, в том числе, коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков, навесов, столов), площадок для сбора твердых коммунальных отходов;

строительство инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и др.) наземным, надземным и совмещенным способами;

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

фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования;

размещение всех видов рекламных конструкций;

возведение глухих ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

устройство необорудованных мест для мусора, свалок снега;

проведение земляных и строительных работ без предварительного согласования с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Адрес участка: Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Гринченко, 1.

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры: участок ОЗ.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах регламентного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах регламентного участка
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не регламентируется
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется

7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий/строений/сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;	0%
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	0 м.
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия в соответствии с выводами ландшафтно-композиционного анализа
7.10	Ограничения в части проведения работ по строительству (прокладке) и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации - разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение временных элементов информационно декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;
7.14	Сохраняемые исторические линии	сохранение исторической линии застройки в

	застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	районе расположения объекта культурного наследия
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	разрешается установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; установка по границам земельного участка прозрачных (просматриваемых) и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, капитальный ремонт существующих; запрещается установка глухих ограждений
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.18	Иные требования	обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования; запрещается размещение любых некапитальных, легкоразборных, нестационарных конструкций и сооружений любого назначения, в том числе, коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков, навесов, столов), площадок для сбора твердых коммунальных отходов.

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

Регламентный участок 2 (регулирования застройки и хозяйственной деятельности) — режим использования земель Р 3;

Площадь территории зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 453 кв.м.

Режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

Настоящим режимом **разрешается**:

сохранение существующих градостроительных (планировочных, типологических) характеристик историко-градостроительной среды;

проведение работ по благоустройству:

озеленение – разбивка газонов и цветников, посадка деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения;

установка оборудования уличного освещения, антивандального оборудования (скамьи, урны);

устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

установка произведений монументально-декоративного искусства: мемориальных знаков, скульптуры, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих архитектурно-планировочному решению территории.

Строительство объектов капитального строительства и их частей в соответствии со следующими требованиями:

высотные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона в пределах 20-40 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) не более 7.0 метров от существующего уровня земли;

применение в отделке фасадов оштукатуривания с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков;

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

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

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

Капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, строительство инженерных коммуникаций на территориях общего пользования подземным способом;

размещение автопарковок, согласно местным нормативам;

размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление, не нарушающих благоприятное зрительное восприятие объекта культурного наследия;

размещение объектов системы городской ориентирующей информации.

Настоящим режимом запрещается:

строительство (прокладка) инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и др.) на территориях общего пользования наземным, надземным и совмещенным способами;

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

замусоривание территории;

хранение огнеопасных материалов;

применение фрагментарной отделки фасадов, формирующих территорию общего пользования;

вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок.

Адрес участка: Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Гринченко, 1.

Капитальные строения: имеются.

Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентных участков.

Элемент планировочной структуры: участок ЗРЗ.

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	не более 55 %
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не регламентируется
7.5	Минимальный отступ от границ регламентного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах	не более 7 метров (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона 20-40 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши);
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части проведения работ по строительству (прокладке) и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	Реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры и иных линейных объектов, строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций; запрещается строительство (прокладка) инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и

		окружающую застройку;
7.10	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	в рамках ограничений, указанных в п. 7.9
7.11	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;
7.12	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление, не нарушающих благоприятное зрительное восприятие объекта культурного наследия; запрещается размещение рекламы, транспарантов-перетяжек
7.13	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки
7.14	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения; запрещается вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок;
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	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; организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов; установка скульптур, устройство искусственных водоемов; установка по границам земельных участков прозрачных (просматриваемых) и смешанных (частично просматриваемых) ограждений; запрещается установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих; запрещается изменение рельефа
7.17	Иные требования	запрещается: использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории; применение фрагментарной отделки фасадов, формирующих территорию общего пользования

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко