



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 27.12.2022

г. Краснодар

№ 1408-КН

**Об установлении зон охраны, утверждении режимов
использования земель и требований к градостроительным
регламентам в границах территорий данных зон объекта
культурного наследия регионального значения
«Здание Торгового дома «С. Генч-Оглуев и И. Шапошников»
и отделения Волжско-Камского коммерческого банка», 1913 г.,
Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ленина, 74**

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 «Здание Торгового дома «С. Генч-Оглуев и И. Шапошников» и отделения Волжско-Камского коммерческого банка», 1913 г., Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ленина, 74, 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 «Здание Торгового дома «С. Генч-Оглуев и И. Шапошников» и отделения Волжско-Камского коммерческого банка», 1913 г., Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ленина, 74, 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 Армавир.

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

**охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание Торгового дома «С. Генч-Оглуев и И. Шапошников»
и отделения Волжско-Камского коммерческого банка», 1913 г.,
Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ленина, 74**

This is a detailed architectural or planning map of a residential complex in Leningrad. The map shows several interconnected buildings and courtyards. Key features include:

- Streets:** "Ул. Мира" (Mira Street) runs along the bottom left, and "Ул. Карла Либкнехта" (Karl Liebknecht Street) runs along the right side.
- Building Labels:** Various alphanumeric codes identify different structures, such as "4КЖ" (top left), "3КЖ" (multiple locations), "2К" (several locations), "3ПЗ-1" and "3ПЗ-2" (central-right), and "5К" (far right). Some areas are labeled "KH".
- Courtyards and Open Spaces:** A large central courtyard is filled with a dense cross-hatch pattern. Other areas have diagonal hatching or stippling.
- Numbered Points:** Numerous small numbers (e.g., 1 through 26) are scattered throughout the map, likely indicating specific points of interest or survey stations.
- Orientation:** A north arrow is located in the upper right corner of the map.

The map is oriented diagonally relative to the page's edges.

Условные обозначения:

■ Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения: «Здание Торгового дома «С. Генч-Оглуев и И. Шапошников» и отделения Волжско-Камского коммерческого банка», 1913 г., Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ленина, 74.

■ Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране: 1) «Особняк С.П. Меснянкина. Здание учебного корпуса механико-технологического техникума», 1913 г., 1953 г., Краснодарский край, город Армавир, улица Ленина, 103, строение 1; 2) «Дом Сеферова, где размещались первая Городская управа и Дума, штаб 3-й Гвардейской Краснознаменной ордена Суворова кавалерийской дивизии», 1910-е гг., 1915 г., 1941 г., Краснодарский край, город Армавир, улица Ленина, 101. 3) «Контора «Международной компании жатвенных машин в Америке» и Армавирская торговая биржа, гостиница «Версаль», где в 1918 году размещался штаб войск Красной Армии в Лабинском отделе и ревком большевиков», 1875 г., 1918 г., Краснодарский край, г. Армавир, угол ул. Мира, 47 и ул. К. Маркса, 55.

■ Ценные объекты историко-градостроительной среды.

□ Дорожно-транспортные сети.

□ Озеленение.

□ Ограждения.

□ Жилая и административная застройка.

■ Нежилая хозяйственная застройка.

□ Огород.

▤ 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 охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	Х	У
1	473923.06	2311429.59
2	473878.31	2311497.03
3	473848.37	2311476.60
4	473870.77	2311442.07
5	473874.48	2311444.79
6	473888.73	2311422.12
7	473894.57	2311414.44
8	473897.28	2311410.86
9	473914.43	2311423.59
1	473923.06	2311429.59

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границы зоны
регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта
культурного наследия (ЗРЗ - 1)**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
10	473986.49	2311369.76
11	473953.99	2311415.42
12	473940.62	2311435.54
13	473914.45	2311475.28
14	473912.75	2311474.18
15	473891.62	2311506.26
2	473878.31	2311497.03
1	473923.06	2311429.59
16	473924.70	2311430.73
17	473937.96	2311410.23
18	473936.28	2311409.14
19	473969.73	2311357.52
10	473986.49	2311369.76

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границы зоны
регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта
культурного наследия (ЗРЗ - 2)**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
6	473888.73	2311422.12
5	473874.48	2311444.79
4	473870.77	2311442.07
3	473848.37	2311476.60
20	473847.50	2311477.87
21	473824.85	2311462.18
22	473844.63	2311431.53
23	473855.54	2311410.95
24	473860.71	2311414.36
25	473866.81	2311405.75

26	473868.97	2311407.37
6	473888.73	2311422.12

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 27.12.2022 № 1408-КН

РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным
регламентам в границах территорий зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения
«Здание Торгового дома «С. Генч-Оглуев и И. Шапошников»
и отделения Волжско-Камского коммерческого банка», 1913 г.,
Краснодарский край, г. Армавир, ул. Ленина, 74**

**Особый режим использования земель и земельных участков,
требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны
объекта культурного наследия (ОЗ)**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ разрешается:

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;

2) ремонт исторически ценных градоформирующих объектов без изменения их объемно-пространственных характеристик, фасадных композиций, оригинальной расстекловки и цветового решения оконных и дверных блоков;

3) реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов в части замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций с учетом сохранения конструкций, формирующих исторически достоверный внешний облик;

4) 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;

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

6) снос (демонтаж) некапитальных строений;

7) 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;

8) ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие.

В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ запрещается:

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожароопасности и взрывоопасности;

2) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;

3) ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

4) снос (демонтаж) ценных градоформирующих объектов, за исключением случаев, когда такой объект находится в аварийном состоянии, угрожающем безопасности людей, объектов культурного наследия;

5) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

6) 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;

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

8) 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);

9) установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы;

10) 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;

11) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи.

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения
(ЗРЗ – 1)**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 1 **разрешается:**

1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

3) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

только сооружения для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры;

строительство только подземных объектов;

4) прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие;

5) реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры без увеличения их габаритов в наземной части, устранение надземных электрических кабелей;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

7) 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;

8) 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;

9) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;

10) 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:**

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожароопасности и взрывоопасности;

2) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

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

4) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

5) 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;

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

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

8) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;

9) искажение исторической планировочной структуры: изменение исторически сложившихся красных линий (исторических линий застройки), выступы земельных участков за историческую красную линию, изменение существующего профиля улиц;

10) 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;

11) 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 х 70 см, выполненных в стилистике исторической застройки и используемых в качестве вывесок;

- 12) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 1,2 м.

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения
(ЗРЗ – 2)**

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

- 1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота строений, расположенных в периметре квартала, от отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза – 15 м, по коньку кровли – 18 м;

максимальная высота строений, расположенных внутри квартала, от отметки существующего уровня земли до конька кровли – 20 м;

максимальная этажность строений, расположенных в периметре квартала – 4 этажа;

максимальная этажность строений, расположенных внутри квартала – 5 этажа;

тип крыши – двускатная, вальмовая, с углом наклона 20 – 35 градусов;

материалы отделки фасадов – оштукатуренные и окрашенные поверхности; терракотово-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); коричнево-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;

2) 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;

3) ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие;

4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

5) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

6) проведение работ по озеленению территории: санация с сохранением состава ценных пород древесных и кустарниковых насаждений на озелененных территориях, разбивка газонов, цветников;

7) 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 стилистическими 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:**

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

4) 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;

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

6) 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 х 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;

7) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко