



## АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

### ПРИКАЗ

от 06.09.2022

г. Краснодар

№ 649-КН

**Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объектов культурного наследия регионального значения «Швейная фабрика», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 82 и ул. им. Митрофана Седина, 65, лит. А, с пристройками; «Дом жилой и пекарня Киор-Оглы», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Гоголя, 80, лит. А; «Дом жилой», 1890-1900 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 91 и ул. им. Митрофана Седина, 59, лит. А; «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1905-1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69, лит. А, А1**

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», пунктом 29 части 2 статьи 5 Закона 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 г. № п/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых

природных территорий, зон с особыми условиями использования территории», пунктом 3.9.8 Положения об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, утвержденного 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 «Швейная фабрика», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 82 и ул. им. Митрофана Седина, 65, лит. А, с пристройками, 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 «Швейная фабрика», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 82 и ул. им. Митрофана Седина, 65, лит. А, с пристройками, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой и пекарня Киор-Оглы», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Гоголя, 80, лит. А, 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 «Дом жилой и пекарня Киор-Оглы», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Гоголя, 80, лит. А, согласно приложению 4 к настоящему приказу.

5) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 1890-1900 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 91 и ул. им. Митрофана Седина, 59, лит. А, согласно приложению 5 к настоящему приказу;

6) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 1890-1900 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 91 и ул. им. Митрофана Седина, 59, лит. А, согласно приложению 6 к настоящему приказу;

7) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1905-1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69, лит. А, А1, согласно приложению 7 к настоящему приказу;

8) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1905-1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69, лит. А, А1, согласно приложению 8 к настоящему приказу.

2. Отделу государственного учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия

администрации Краснодарского края (Гончаров А.В.) обеспечить:

1) размещение (опубликование) настоящего приказа на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://admkrai.krasnodar.ru> и на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://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 ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю;

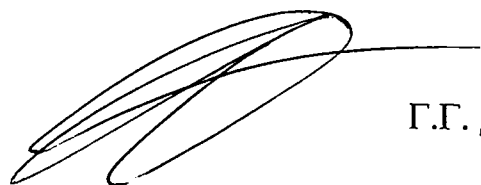
4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования г. Краснодар.

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

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

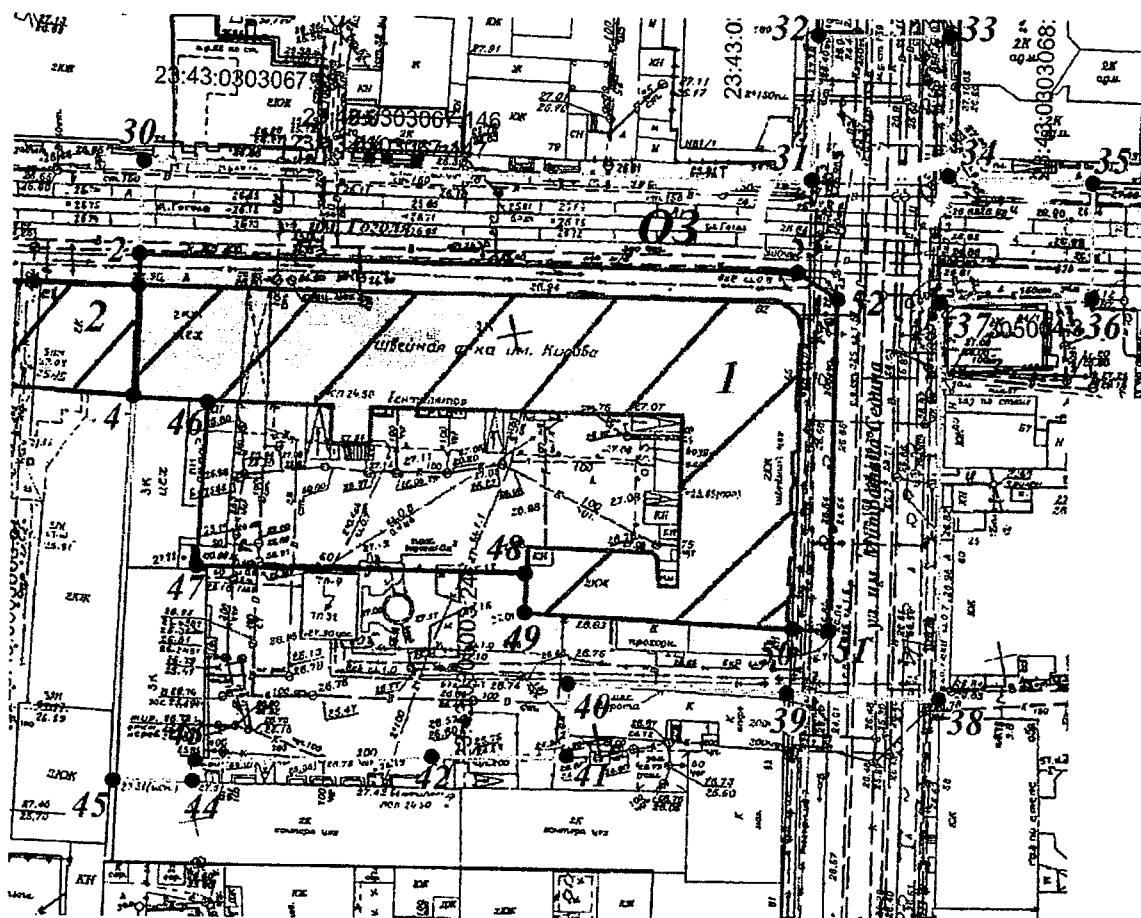
Краснодарского края

от 06.09.2023 № 649-КН

**ЗОНЫ**

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Швейная фабрика», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол  
ул. им. Гоголя, 82 и ул. им. Митрофана Седина, 65, лит. А, с пристройками

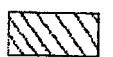
Карта (схема) охранной зоны объекта культурного наследия



### Экспликация:

- 1** - о.к.н. рег. значения «Швейная фабрика», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 82 и ул. им. Митрофана Седина, 65, лит. А, с пристройками
- 2** - о.к.н. рег. значения «Дом жилой и пекарня Киор-Оглы», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Гоголя, 80, лит. А

### Условные обозначения:

-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - утвержденные границы территории объекта культурного наследия
-  - объект культурного наследия
-  - границы зон охраны
- ОЗ** - охранный зона
- 1** - номер поворотной точки

### Перечень координат характерных (поворотных) точек охранный зоны объекта культурного наследия

| Сведения об объекте |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| № п/п               | Характеристики зоны | Описание характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1                   | 2                   | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1                   | Местоположение зоны | Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 82 и ул. им. Митрофана Седина, 65; прилегающие отрезки ул. им. Гоголя и ул. им. Митрофана Седина (в т.ч. их перекресток и подходы к нему) - места общего пользования, не поставленные на кадастровый учет; а также часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0305003:24 |

|                                                                |                                                                     |            |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 2                                                              | Площадь зоны + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР) |            | 4049 кв. м ± 22 кв. м                                     |                                                                                       |                                                                      |
| 3                                                              | Иные характеристики зоны                                            |            | -                                                         |                                                                                       |                                                                      |
| Сведения о местоположении границ объекта                       |                                                                     |            |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| 1. Система координат МСК-23                                    |                                                                     |            |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта                |                                                                     |            |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ                     | Координаты, м                                                       |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|                                                                | X                                                                   | Y          |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| 1                                                              | 2                                                                   | 3          | 4                                                         | 5                                                                                     | 6                                                                    |
| 30                                                             | 477353.34                                                           | 1378386.14 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 31                                                             | 477335.36                                                           | 1378464.36 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 32                                                             | 477351.75                                                           | 1378467.82 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 33                                                             | 477348.14                                                           | 1378484.91 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 34                                                             | 477332.69                                                           | 1378481.51 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 35                                                             | 477328.62                                                           | 1378498.45 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 36                                                             | 477314.45                                                           | 1378495.63 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 37                                                             | 477318.02                                                           | 1378478.38 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 38                                                             | 477269.92                                                           | 1378467.57 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 39                                                             | 477274.17                                                           | 1378450.77 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 40                                                             | 477280.98                                                           | 1378424.67 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 41                                                             | 477271.94                                                           | 1378422.42 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 42                                                             | 477275.62                                                           | 1378406.73 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 43                                                             | 477280.51                                                           | 1378378.07 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 44                                                             | 477277.68                                                           | 1378377.38 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 45                                                             | 477279.52                                                           | 1378368.47 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 4                                                              | 477325.05                                                           | 1378379.14 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 46                                                             | 477323.01                                                           | 1378388.16 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 47                                                             | 477303.27                                                           | 1378383.03 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 48                                                             | 477294.77                                                           | 1378422.06 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 49                                                             | 477290.60                                                           | 1378421.10 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 50                                                             | 477282.33                                                           | 1378452.67 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 51                                                             | 477281.28                                                           | 1378456.64 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 52                                                             | 477320.39                                                           | 1378465.22 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 53                                                             | 477324.39                                                           | 1378461.54 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 2                                                              | 477341.68                                                           | 1378383.38 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 30                                                             | 477353.34                                                           | 1378386.14 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта |                                                                     |            |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| Обозначение                                                    | Координаты, м                                                       |            | Метод                                                     | Средняя                                                                               | Описание                                                             |

| характерных<br>точек границ | X | Y | определения<br>координат<br>характерной<br>точки | квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|-----------------------------|---|---|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1                           | 2 | 3 | 4                                                | 5                                                                          | 6                                                        |
| -                           | - | - | -                                                | -                                                                          | -                                                        |

Начальник управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации  
Краснодарского края

от 06.09.2023 № 649-КН

### РЕЖИМ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Швейная фабрика», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 82 и ул. им. Митрофана Седина, 65, лит. А, с пристройками**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ: включает 1 участок;
2. Площадь территории охранной зоны – 4049 кв. м;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 82 и ул. им. Митрофана Седина, 65; прилегающие отрезки ул. им. Гоголя и ул. им. Митрофана Седина (в т.ч. их перекресток и подходы к нему) - места общего пользования, не поставленные на кадастровый учет; а также часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0305003:24;
4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет;
6. Особый режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».
7. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

#### **Разрешается:**

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, а также «улично-дорожная сеть» (12.0.1)\*, «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улицы, проездов), направленной на обеспечение беспрепятственного доступа к объекту культурного наследия, с организацией его основного обзора с ул. им. Гоголя и ул. им. Митрофана Седина;

проведение работ по благоустройству территории, которое включает:

- проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников вдоль пешеходной части улиц им. Гоголя и им. Митрофана Седина кварталов

---

\* Код в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

№ 110, 109 и 125 (в рассматриваемой части); сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадки новых деревьев и кустарников;

- использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральные материалы (камень, гранит, гравийная крошка) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки серого и коричневого цветов);

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 года № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар» (далее – приказ администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн);

- размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн.

- 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 и смешанных (частично-просматриваемых) металлических и каменных ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра;

капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых и смешанных ограждений, ворот и калиток;

- установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация архитектурной ночной подсветки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования;

- установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

- размещение (при необходимости) остановочных павильонов, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;

- ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов;

- организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

- организация системы водоотведения;

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), а также использование в отделке их фасадов материалы и цветовые гаммы в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн;

ремонт существующих некапитальных строений без увеличения их существующей высоты с применением в их отделке материалов и цветовых гамм в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации, согласованного региональным органом охраны объектов культурного наследия.

**Запрещается:**

строительство объектов капитального строительства, за исключением восстановления (регенерации) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления);

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

установка надземных пешеходных переходов через ул. им. Митрофана Седина и ул. им. Гоголя (на рассматриваемом участке);

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, исторически ценную градоформирующую застройку и окружающую застройку;

размещение всех видов наружной рекламы;

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

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных непросматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности;

иная запрещенная деятельность в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн.

Начальник управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 3

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

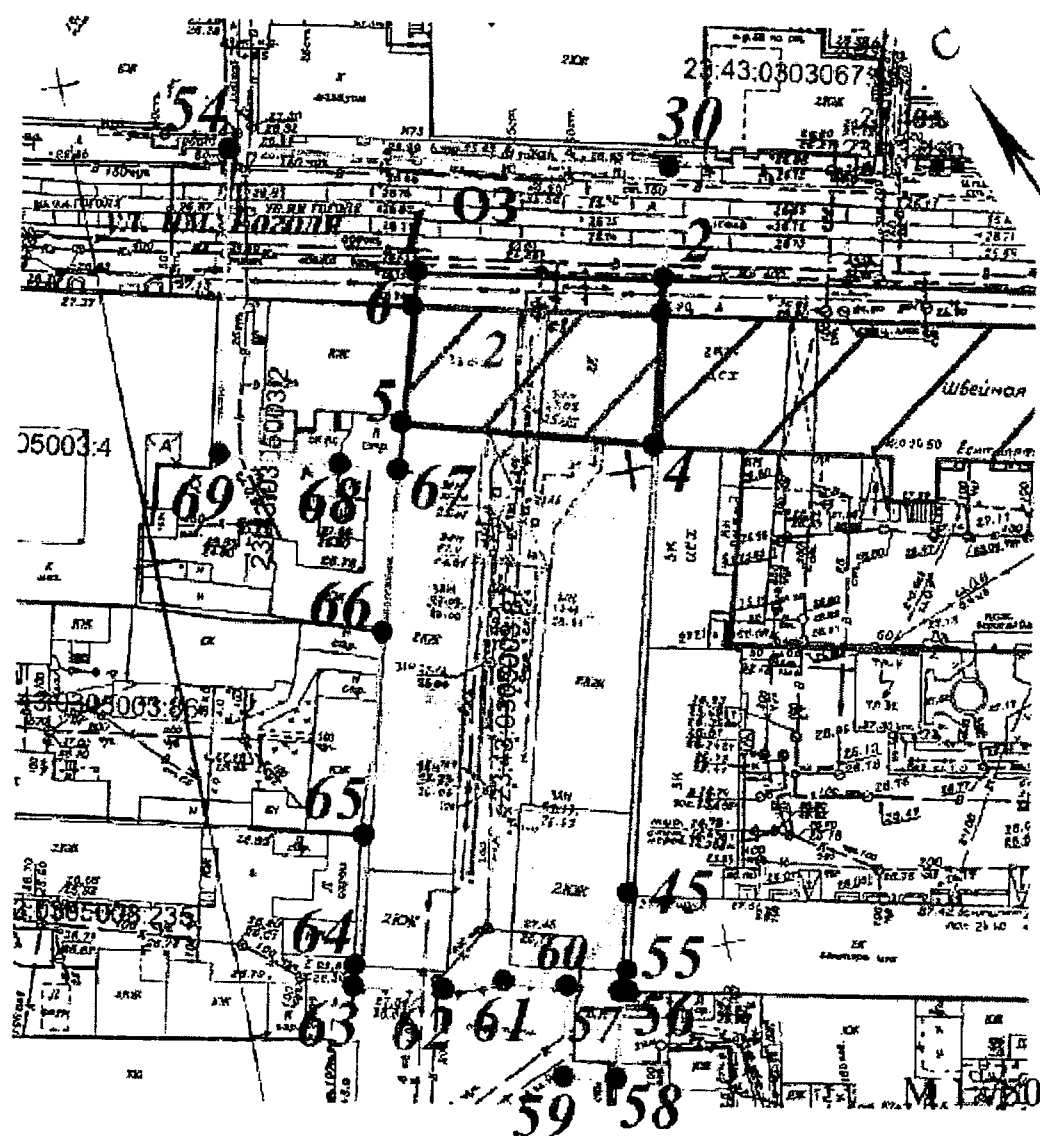
Краснодарского края

от 06.09.2023 № 649-ВН

**ЗОНЫ**

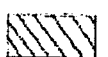
**охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой и пекарня Киор-Оглы», Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. им. Гоголя, 80, лит. А**

Карта (схема) охранной зоны объекта культурного наследия



## Условные обозначения:

## Экспликация:

-  - утверждаемая территория объекта культурного наследия № 2
-  - утверждаемая граница территории объекта культурного наследия № 2
-  - утвержденные границы территории объекта культурного наследия № 1
-  - объект культурного наследия
-  - границы зон охраны
- ОЗ** - охранный зона
- 1** - номер поворотной точки

- 1** - о.к.н. рег. значения «Швейная фабрика», 1912 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 82 и ул. им. Митрофана Седина, 65, лит. А, с пристройками
- 2** - о.к.н. рег. значения «Дом жилой и пекарня Киор-Оглы», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Гоголя, 80, лит. А

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

| Сведения об объекте                             |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| № п/п                                           | Характеристики зоны                                                 |            | Описание характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   |            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | Местоположение зоны                                                 |            | Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Гоголя, 78, 80; прилегающий отрезок ул. им. Гоголя – место общего пользования, не стоящее на кадастровом учете; участок, занятый дворовыми пристройками к литеру А (часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0305003:87), одноэтажным зданием исторической застройки, расположенным у западного фасада здания-памятника (часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0305003:2) |                                                                        |                                                       |
| 2                                               | Площадь зоны + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР) |            | 2575 кв. м + 18 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                        |                                                       |
| 3                                               | Иные характеристики зоны                                            |            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                        |                                                       |
| Сведения о местоположении границ объекта        |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 1. Система координат МСК-23                     |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| Обозначение характерных точек границ            | Координаты, м                                                       |            | Метод определения координат характерной точки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|                                                 | X                                                                   | Y          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   | 3          | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5                                                                      | 6                                                     |
| 54                                              | 477363.48                                                           | 1378341.36 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |

| 30                                                             | 477353.34     | 1378386.14 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 2                                                              | 477341.68     | 1378383.38 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 1                                                              | 477347.41     | 1378358.45 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 6                                                              | 477343.85     | 1378357.41 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 5                                                              | 477331.70     | 1378354.03 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 4                                                              | 477325.05     | 1378379.14 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 45                                                             | 477279.52     | 1378368.47 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 55                                                             | 477271.67     | 1378366.56 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 56                                                             | 477269.82     | 1378366.11 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 57                                                             | 477270.05     | 1378365.14 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 58                                                             | 477261.14     | 1378363.20 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 59                                                             | 477262.25     | 1378358.10 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 60                                                             | 477271.68     | 1378360.19 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 61                                                             | 477273.18     | 1378353.75 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 62                                                             | 477274.18     | 1378344.01 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 63                                                             | 477275.59     | 1378338.10 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 64                                                             | 477277.04     | 1378338.45 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 65                                                             | 477291.13     | 1378341.89 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 66                                                             | 477311.24     | 1378348.34 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 67                                                             | 477327.21     | 1378352.78 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 68                                                             | 477328.86     | 1378346.41 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 69                                                             | 477331.78     | 1378334.10 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 54                                                             | 477363.48     | 1378341.36 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта |               |            |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ                     | Координаты, м |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|                                                                | X             | Y          |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| 1                                                              | 2             | 3          | 4                                                         | 5                                                                                     | 6                                                                    |
| -                                                              | -             | -          | -                                                         | -                                                                                     | -                                                                    |

Начальник управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 06.09.2023 № 649-КК

### РЕЖИМ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой и пекарня Киор-Оглы», Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Гоголя, 80, лит. А**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ: включает 1 участок;
2. Площадь территории охранной зоны – 2575 кв. м;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Гоголя, 78, 80; прилегающий отрезок ул. им. Гоголя – место общего пользования, не стоящее на кадастровом учете; участок, занятый дворовыми пристройками к литеру А (часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0305003:87), одноэтажным зданием исторической застройки, расположенным у западного фасада здания-памятника (часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0305003:2);
4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет;
6. Особый режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».
7. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

**Разрешается:**

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, а также «улично-дорожная сеть» (12.0.1)\*, «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улицы, проездов), направленной на обеспечение беспрепятственного доступа к объекту культурного наследия, с организацией его основного обзора с ул. им. Гоголя;

проведение работ по благоустройству территории, которое включает:  
- проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников

---

\* Код в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

вдоль пешеходной части улицы им. Гоголя кварталов № 110 и 125 (в рассматриваемой части); сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников;

- использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральные материалы (камень, гранит, гравийная крошка) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки серого и коричневого цветов);

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар» (далее – приказ администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн);

- размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн.

- 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 и смешанных (частично-просматриваемых) металлических и каменных ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра;

капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых и смешанных ограждений, ворот и калиток;

- установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация архитектурной ночной подсветки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования;

- установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

- размещение (при необходимости) остановочных павильонов, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;

- ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов;

- организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

- организация системы водоотведения;

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), а также использование в отделке их фасадов материалы и цветовые гаммы в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн;

ремонт существующих некапитальных строений без увеличения их существующей высоты с применением в их отделке материалов и цветовых гамм в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации, согласованного региональным органом охраны объектов культурного наследия.

**Запрещается:**

строительство объектов капитального строительства, за исключением восстановления (регенерации) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления).

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

установка надземных пешеходных переходов через ул. им. Гоголя (на рассматриваемом участке);

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, исторически ценную градоформирующую застройку и окружающую застройку;

размещение всех видов наружной рекламы;

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

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных непросматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности;

иная запрещенная деятельность в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн.

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

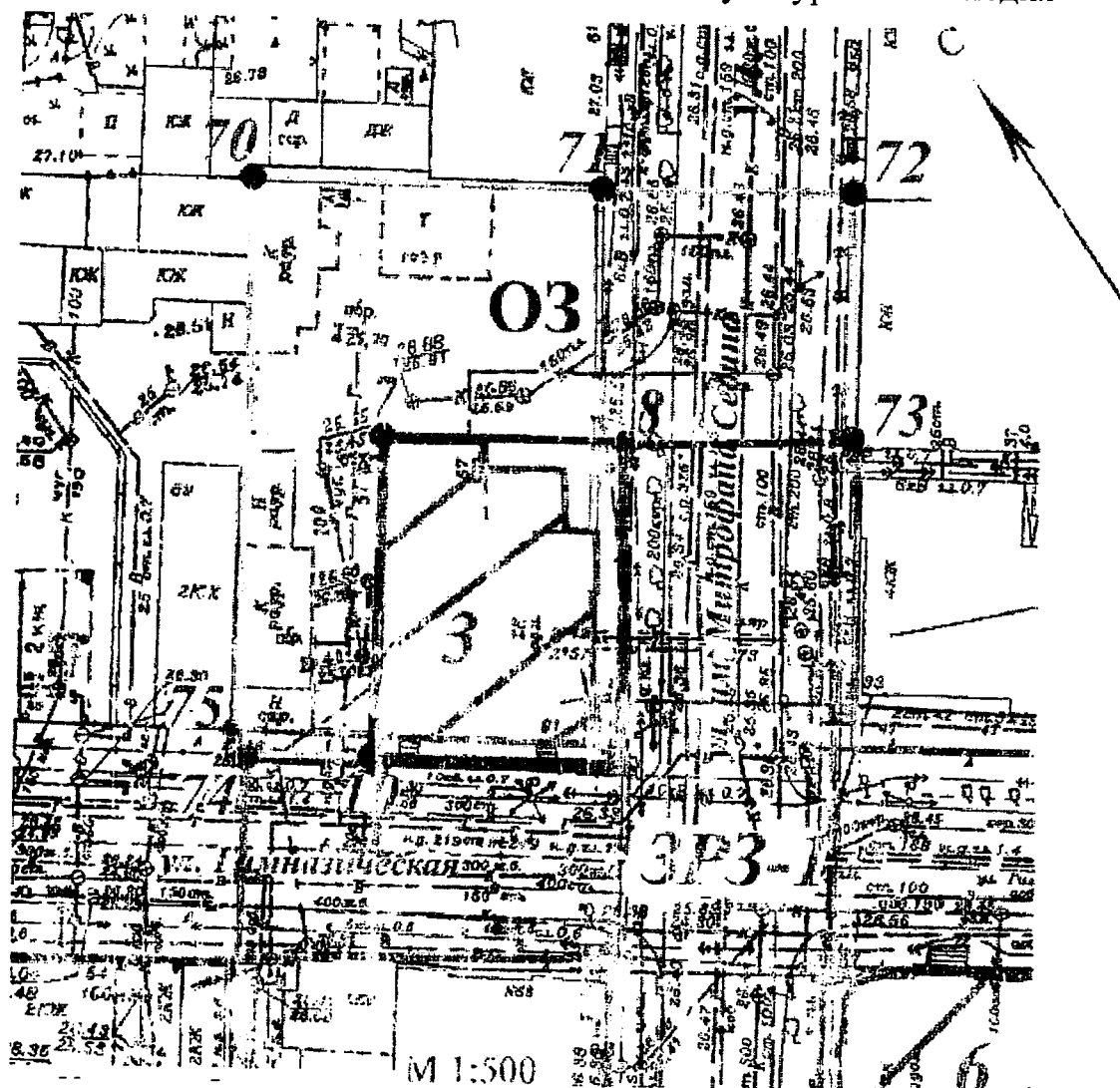
Приложение 5

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 06.09.2023 № 649-КН

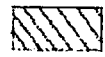
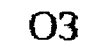
**ЗОНЫ**

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой», 1890-1900 годы, Краснодарский край, г. Краснодар,  
угол ул. Гимназической, 91 и ул. им. Митрофана Седина, 59, лит. А

Карта (схема) охранной зоны объекта культурного наследия



## Условные обозначения:

-  - утверждаемая территория объекта культурного наследия № 3
-  - утверждаемая граница территории объекта культурного наследия № 3
-  - утвержденные границы территории объекта культурного наследия № 6
-  - объект культурного наследия
-  - границы зон охраны
-  - охранный зона
-  - утвержденные границы зон охраны (ЗРЗ-1) о.к.н. № 6

## Экспликация:

- 3** - о.к.н. рег. значения «Дом жилой», 1890-1900 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 91 и ул. им. Митрофана Седина, 59, лит. А
- 6** - о.к.п. рег. значения «Лечебница и родильный приют», 1911-1912 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 58 и ул. им. Митрофана Седина, 50, лит. А, А1

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

| Сведения об объекте                             |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                        |                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| № п/п                                           | Характеристики зоны                                                 |            | Описание характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   |            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | Местоположение зоны                                                 |            | Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 91 и ул. им. Митрофана Седина, 59; часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0305003:66, а также отрезок ул. им. Митрофана Седина (места общего пользования, не поставленного на кадастровый учет), напротив восточного фасада вышеуказанного домовладения |                                                                        |                                                       |
| 2                                               | Площадь зоны + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР) |            | 1057 кв. м ± 11 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                                       |
| 3                                               | Иные характеристики зоны                                            |            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                       |
| Сведения о местоположении границ объекта        |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                        |                                                       |
| 1. Система координат МСК-23                     |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                        |                                                       |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                        |                                                       |
| Обозначение характерных точек границ            | Координаты, м                                                       |            | Метод определения координат характерной точки                                                                                                                                                                                                                                                                             | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|                                                 | X                                                                   | Y          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   | 3          | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5                                                                      | 6                                                     |
| 70                                              | 477215.13                                                           | 1378410.93 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 71                                              | 477209.72                                                           | 1378435.90 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 72                                              | 477206.24                                                           | 1378454.36 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 73                                              | 477188.21                                                           | 1378450.63 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 8                                               | 477191.17                                                           | 1378434.31 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.5                                                                    | -                                                     |

| 7                                                              | 477194.95     | 1378416.75 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 10                                                             | 477171.75     | 1378411.64 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 74                                                             | 477173.58     | 1378402.83 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 75                                                             | 477175.99     | 1378402.41 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 70                                                             | 477215.13     | 1378410.93 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта |               |            |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ                     | Координаты, м |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|                                                                | X             | Y          |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| 1                                                              | 2             | 3          | 4                                                         | 5                                                                                     | 6                                                                    |
| -                                                              | -             | -          | -                                                         | -                                                                                     | -                                                                    |

Начальник управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации  
Краснодарского края

от 06.09.2023 № 649-ИЧ

### РЕЖИМ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой», 1890-1900 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 91 и ул. им. Митрофана Седина, 59, лит. А**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ: включает 1 участок;
2. Площадь территории охранной зоны – 1057 кв. м;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 91 и ул. им. Митрофана Седина, 59; часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0305003:66, а также отрезок ул. им. Митрофана Седина (места общего пользования, не поставленного на кадастровый учет), напротив восточного фасада вышеуказанного домовладения;
4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет;
6. Особый режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».
7. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

**Разрешается:**

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, а также «улично-дорожная сеть» (12.0.1)\*, «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улицы, проездов), направленной на обеспечение беспрепятственного доступа к объекту культурного наследия, с организацией его основного обзора с ул. им. Митрофана Седина и ул. Гимназической;

проведение работ по благоустройству территории, которое включает:

- проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников вдоль пешеходной части улицы им. Митрофана Седина и ул. Гимназической

---

\* Код в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

кварталов № 110 и 109 (в рассматриваемой части); сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников;

- использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральные материалы (камень, гранит, гравийная крошка) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки серого и коричневого цветов);

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар» (далее – приказ администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн);

- размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн.

- 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 и смешанных (частично-просматриваемых) металлических и каменных ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра;

капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых и смешанных ограждений, ворот и калиток;

- установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация архитектурной ночной подсветки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования;

- установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

- размещение (при необходимости) остановочных павильонов, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;

- ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов;

- организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

- организация системы водоотведения;

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), а также использование в отделке их фасадов материалы и цветовые гаммы в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн;

ремонт существующих некапитальных строений без увеличения их существующей высоты с применением в их отделке материалов и цветовых гамм в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации, согласованного региональным органом охраны объектов культурного наследия.

**Запрещается:**

строительство объектов капитального строительства, за исключением восстановления (регенерации) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления);

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

установка надземных пешеходных переходов через ул. им. Митрофана Седина (на рассматриваемом участке);

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, исторически ценную градоформирующую застройку и окружающую застройку;

размещение всех видов наружной рекламы;

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

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных непросматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности;

иная запрещенная деятельность в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн.

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 7

УТВЕРЖДЕНЫ

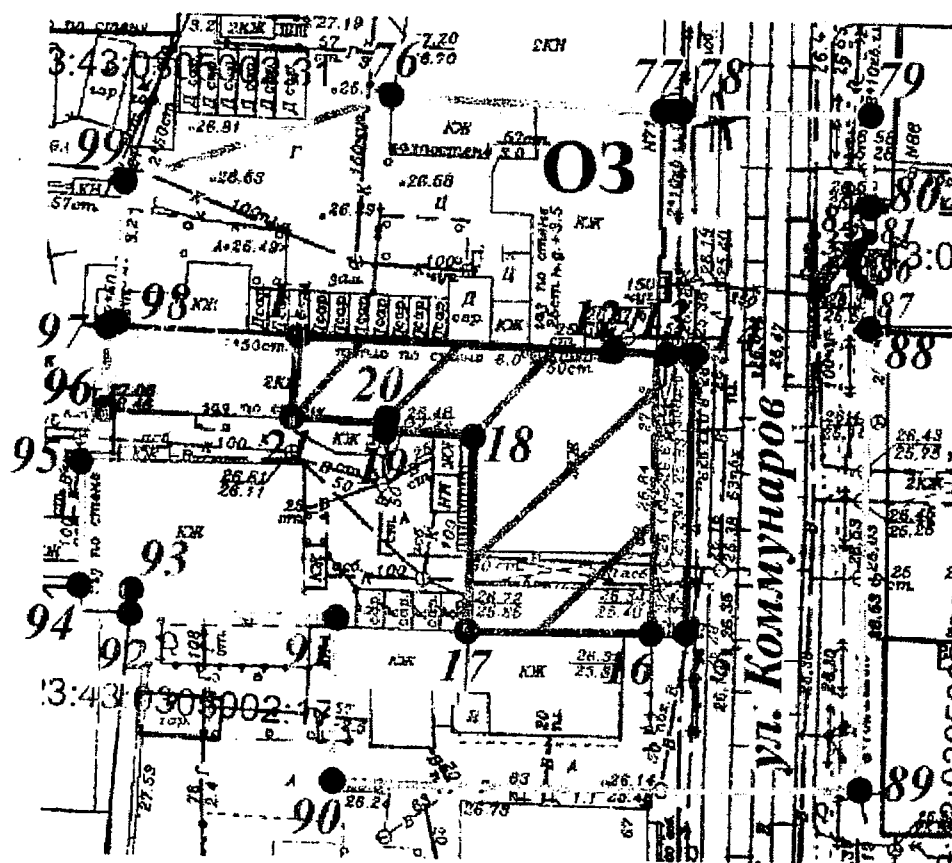
приказом администрации  
Краснодарского края

от 06.09.2023 № 649-УН

**ЗОНЫ**

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1905-1910 годы,  
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69, лит. А, А1

Карта (схема) охранной зоны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

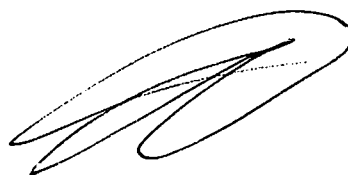
-  - территория объекта культурного наследия
-  - граница территории объекта культурного наследия
-  - объект культурного наследия
-  - границы зон охраны
- 03** - охранная зона
- 11** - номер поворотной точки

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

| Сведения об объекте                             |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| № п/п                                           | Характеристики зоны                                                 |            | Описание характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   |            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | Местоположение зоны                                                 |            | Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69; прилегающий отрезок ул. Коммунаров; участок, занятый дворовыми пристройками к литеру А и А1 (часть земельного участка не поставленного на государственный кадастровый учет, а также часть прилегающего с юга участка с кадастровым № 23:43:0305002:494), одноэтажным зданием |                                                                        |                                                       |
| 2                                               | Площадь зоны + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР) |            | 2082 кв. м + 16 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                        |                                                       |
| 3                                               | Иные характеристики зоны                                            |            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                        |                                                       |
| Сведения о местоположении границ объекта        |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 1. Система координат МСК-23                     |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| Обозначение характерных точек границ            | Координаты, м                                                       |            | Метод определения координат характерной точки                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|                                                 | X                                                                   | Y          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   | 3          | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5                                                                      | 6                                                     |
| Внутренний контур:                              |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 11                                              | 477312.31                                                           | 1378242.73 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 12                                              | 477306.92                                                           | 1378265.29 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 13                                              | 477306.02                                                           | 1378268.87 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 14                                              | 477305.57                                                           | 1378270.84 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 15                                              | 477285.86                                                           | 1378266.47 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 16                                              | 477286.27                                                           | 1378264.16 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 17                                              | 477288.87                                                           | 1378250.99 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 18                                              | 477302.82                                                           | 1378254.16 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 19                                              | 477304.18                                                           | 1378248.10 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 20                                              | 477304.74                                                           | 1378248.19 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 21                                              | 477306.30                                                           | 1378241.42 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 11                                              | 477312.31                                                           | 1378242.73 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| Внешний контур:                                 |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 76                                              | 477327.91                                                           | 1378252.81 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 77                                              | 477323.47                                                           | 1378272.14 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 78                                              | 477323.14                                                           | 1378273.32 | картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |

| 79                                                             | 477320.11     | 1378287.49 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 80                                                             | 477313.67     | 1378285.88 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 81                                                             | 477311.49     | 1378285.44 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 82                                                             | 477311.26     | 1378284.52 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 83                                                             | 477310.79     | 1378283.88 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 84                                                             | 477310.10     | 1378283.62 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 85                                                             | 477309.27     | 1378283.58 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 86                                                             | 477308.43     | 1378284.00 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 87                                                             | 477307.82     | 1378284.72 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 88                                                             | 477305.27     | 1378284.21 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 89                                                             | 477271.93     | 1378277.18 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 90                                                             | 477279.65     | 1378239.09 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 91                                                             | 477291.70     | 1378241.82 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 92                                                             | 477294.74     | 1378227.26 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 93                                                             | 477296.47     | 1378227.76 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 94                                                             | 477297.23     | 1378224.14 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 95                                                             | 477306.24     | 1378225.94 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 96                                                             | 477309.38     | 1378228.12 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 97                                                             | 477315.30     | 1378229.49 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 98                                                             | 477315.30     | 1378230.07 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 99                                                             | 477325.22     | 1378232.51 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 76                                                             | 477327.91     | 1378252.81 | картометрический                                          | 0.5                                                                                   | -                                                                    |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта |               |            |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| Обозначение<br>характерных<br>точек границ                     | Координаты, м |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|                                                                | X             | Y          |                                                           |                                                                                       |                                                                      |
| 1                                                              | 2             | 3          | 4                                                         | 5                                                                                     | 6                                                                    |
| -                                                              | -             | -          | -                                                         | -                                                                                     | -                                                                    |

Начальник управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации  
Краснодарского края

от 06.09.2023 № 649-КН

**РЕЖИМ**

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже», 1905-1910 годы, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69, лит. А, А1**

В границах охранный зоны объекта культурного наследия регионального значения, включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ: включает 1 участок;
2. Площадь территории охранный зоны – 2082 кв. м;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69; прилегающий отрезок ул. Коммунаров; участок, занятый дворовыми пристройками к литеру А и А1 (часть земельного участка не поставленного на государственный кадастровый учет, а также часть прилегающего с юга участка с кадастровым № 23:43:0305002:494), одноэтажным зданием исторической застройки № 71 по ул. Коммунаров, расположенным у западного фасада здания-памятника (часть земельного участка с кадастровым № 23:43:0305002:31);
4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет;
6. Особый режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».
7. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

**Разрешается:**

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, а также «улично-дорожная сеть» (12.0.1)\*, «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улицы, проездов), направленной на обеспечение беспрепятственного доступа к объекту культурного наследия, с организацией его основного обзора с ул. Коммунаров;

проведение работ по благоустройству территории, которое включает:

---

\* Код в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

- проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников вдоль пешеходной части улицы Коммунаров кварталов № 110 и 111 (в рассматриваемой части); сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников;
- использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральные материалы (камень, гранит, гравийная крошка) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки серого и коричневого цветов);
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар» (далее – приказ администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн);
- размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн;
- 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 и смешанных ограждений, ворот и калиток;
- установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация архитектурной ночной подсветки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования;
- установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;
- размещение (при необходимости) остановочных павильонов, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;
- ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов;
- организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;
- организация системы водоотведения;
- ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), а также использование в отделке их фасадов материалы и цветовые гаммы в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн;

ремонт существующих некапитальных строений без увеличения их существующей высоты с применением в их отделке материалов и цветовых гамм в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации, согласованного региональным органом охраны объектов культурного наследия.

#### **Запрещается:**

строительство объектов капитального строительства, за исключением восстановления (регенерации) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления);

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

установка надземных пешеходных переходов через ул. Коммунаров (на рассматриваемом участке);

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, исторически ценную градоформирующую застройку и окружающую застройку;

размещение всех видов наружной рекламы;

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

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных непросматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности;

иная запрещенная деятельность в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-кн.

**Специальные требования:**

перенос пункта сбора твердых бытовых отходов (мусорных контейнеров) с нынешних мест расположения (у юго-восточного угла здания-памятника, по ул. Коммунаров), за пределы охранной зоны.

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко