



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 21.12.2023

г. Краснодар

№ 1395-ВН

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объектов культурного наследия регионального значения «Торговый дом купца Арутюнова», 1898 г., Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Кооперации, 90 и «Дом жилой купца Шпитуля», 1909 г., Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Жлобы, 70

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 «Торговый дом купца Арутюнова», 1898 г., Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Кооперации, 90, 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 «Торговый дом купца Арутюнова», 1898 г., Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Кооперации, 90, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купца Шпитуля», 1909 г., Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Жлобы, 70, 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 купца Шпитуля», 1909 г., Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Жлобы, 70, согласно приложению 4 к настоящему приказу.

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

1) размещение (опубликование) настоящего приказа на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://admkrain.krasnodar.ru> и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

2) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю;

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в филиал ГПК «Роскадастр» по Краснодарскому краю;

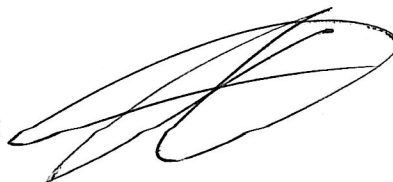
4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования Ленинградский район.

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

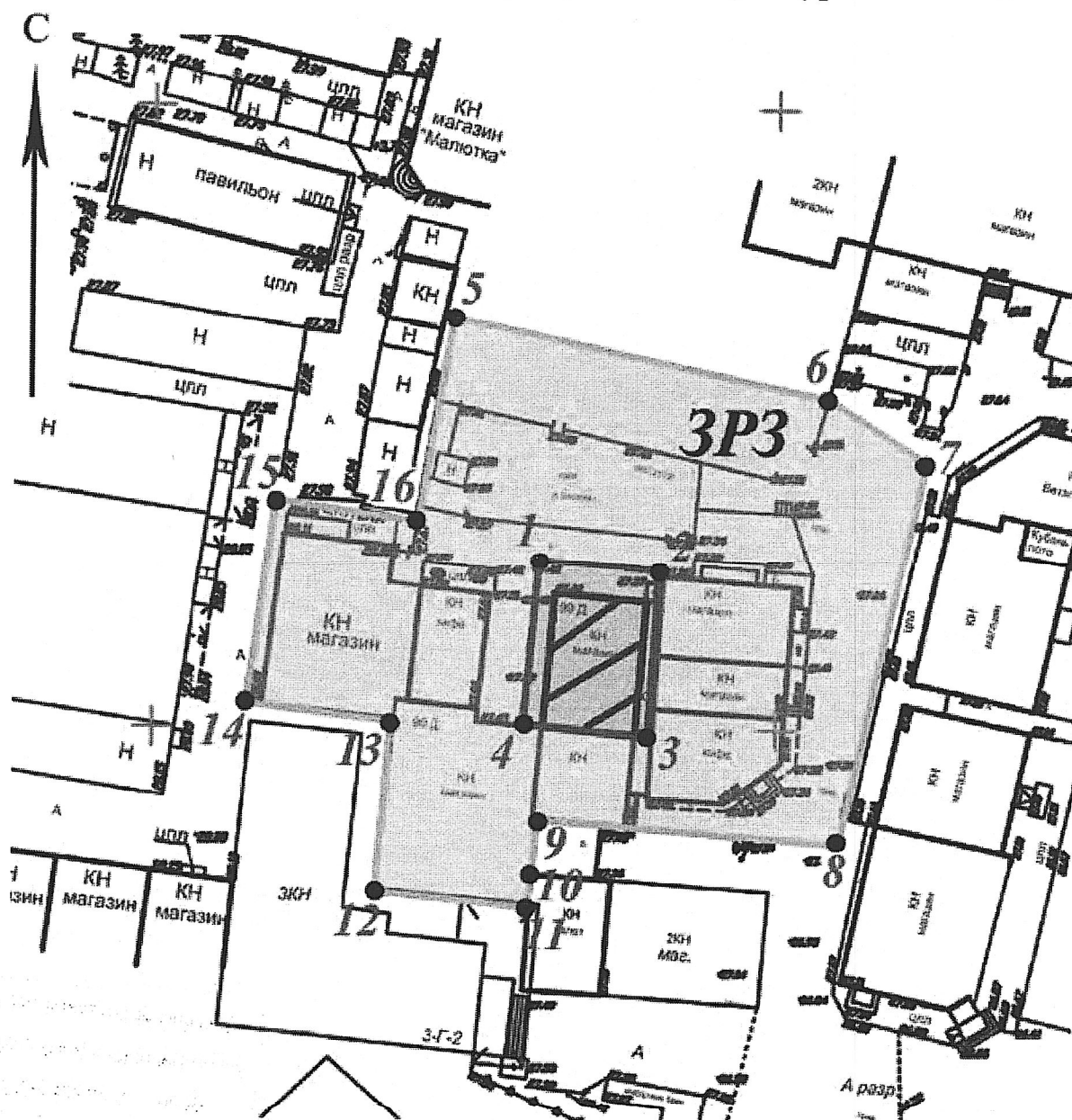
Краснодарского края

от 21.12.2023 № 1395-КН

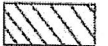
ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Торговый дом купца Арутюнова», 1898 г., Краснодарский край,
Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Кооперации, 90

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



Условные обозначения:

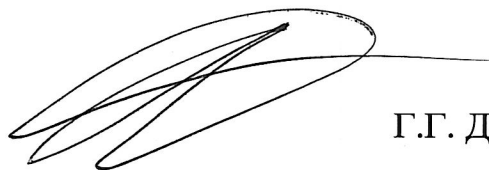
	- утвержденная территория объекта культурного наследия		- границы зон охраны
	- утвержденная граница территории объекта культурного наследия	ЗРЗ	- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	- объект культурного наследия	● 1	- номер характерной точки

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

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики зоны		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение зоны		Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Кооперации, 90, земельные участки с кадастровыми № 23:19:0106157:27, 23:19:0106157:176, 23:19:0106157:189, 23:19:0106157:196, 23:19:0106157:462, 23:19:0106157:461, 23:19:0106157:193 (частично) и 23:19:0106157:24 (частично)		
2	Площадь зоны ± величина погрешности определения площади (Р±ДельтаР)				
3	Иные характеристики зоны		-		
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-23 зона 1					
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:					
1	622363.67	1408330.96	Картометрический	0.5	-
2	622362.75	1408341.07	Картометрический	0.5	-
3	622349.35	1408340.07	Картометрический	0.5	-
4	622350.3	1408329.74	Картометрический	0.5	-
1	622363.67	1408330.96	Картометрический	0.5	-

Внешний контур:					
5	622384.77	1408324.82	Картометрический	0.5	-
6	622377.04	1408354.05	Картометрический	0.5	-
7	622372.06	1408362.16	Картометрический	0.5	-
8	622340.39	1408355.14	Картометрический	0.5	-
9	622342.74	1408330.94	Картометрический	0.5	-
10	622338.16	1408330.52	Картометрический	0.5	-
11	622335.83	1408330.35	Картометрический	0.5	-
12	622336.99	1408317.94	Картометрический	0.5	-
13	622350.76	1408319.35	Картометрический	0.5	-
14	622351.99	1408307.65	Картометрический	0.5	-
15	622368.44	1408309.86	Картометрический	0.5	-
16	622366.76	1408321.41	Картометрический	0.5	-
5	622384.77	1408324.82	Картометрический	0.5	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) 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
-	-	-	-	-	-

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 21.12.2023 № 1385-КН

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Торговый дом купца Арутюнова», 1898 г., Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Кооперации, 90

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта (ЗРЗ) культурного наследия регионального значения:

1. Регламентный участок ЗРЗ: включает 1 участок.
2. Адреса участка: Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Кооперации, 90, земельные участки с кадастровыми №23:19:0106157:27, 23:19:0106157:176, 23:19:0106157:189, 23:19:0106157:196, 23:19:0106157:462, 23:19:0106157:461, 23:19:0106157:193 (частично) и 23:19:0106157:24 (частично);
3. Капитальные строения: имеются.
4. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентного участка.
5. Особый режим использования земель – «Ограниченное преобразование».
6. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки территории Ленинградского сельского поселения Ленинградского района Краснодарского края, а также «историко-культурная деятельность» (9.3)*;

* 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»

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 7 метров (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 40 градусов); возведение новых объектов капитального строительства осуществлять с обязательным отступом от утвержденных границ территории объекта культурного наследия не менее чем на 5 м; в наружном заполнении оконных и дверных проемов использование исторических приемов их расстекловки, а в наружном заполнении глухих дверных проемов использование исторического рисунка их декоративного оформления, материал дерево и (или) имитирующий дерево; применение в отделке фасадов: традиционных материалов (дерево, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) и неярких цветовых гамм в их покраске; для скатных крыш использование металла и следующих цветовых гамм в их покраске: серый, коричневый, зеленый;

размещение некапитальных строений и сооружений высотой не более 5-ти метров; в наружном заполнении оконных и дверных проемов использование исторических принципов расстекловки, а в наружном заполнении глухих дверных проемов использование исторического рисунка их декоративного оформления, материал дерево и (или) имитирующий дерево;

применение в отделке фасадов следующих материалов (дерево или материалы с ровной поверхностью под покраску) и неярких цветовых гамм в их покраске;

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

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:
разбивка цветников;

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

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;

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

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

установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2,5 метров;

организация системы водоотведения;

организация парковок в границах земельных участков на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия;

установка на фасадах информационных конструкций (вывесок) в виде отдельных букв и знаков, высотой не более 0,5 метров и не выше верхней отметки карниза здания;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации.

Запрещается:

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

установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений, а также размещение вывесок на крышах;

фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, выходящих на объект культурного наследия и попадающих с ним в зону совидимости;

применение в отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов (сайдинг, керамогранит и им подобные материалы);

применение плоского решения крыши при новом строительстве;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

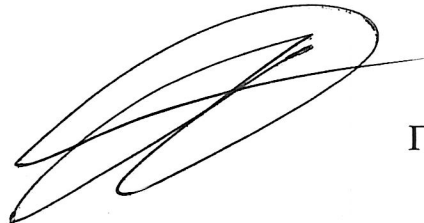
размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

Специальные требования:

демонтаж (снос) ISO-контейнера, расположенного напротив северного фасада объекта культурного наследия, с возможностью переноса его местоположения за пределы границ зоны.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

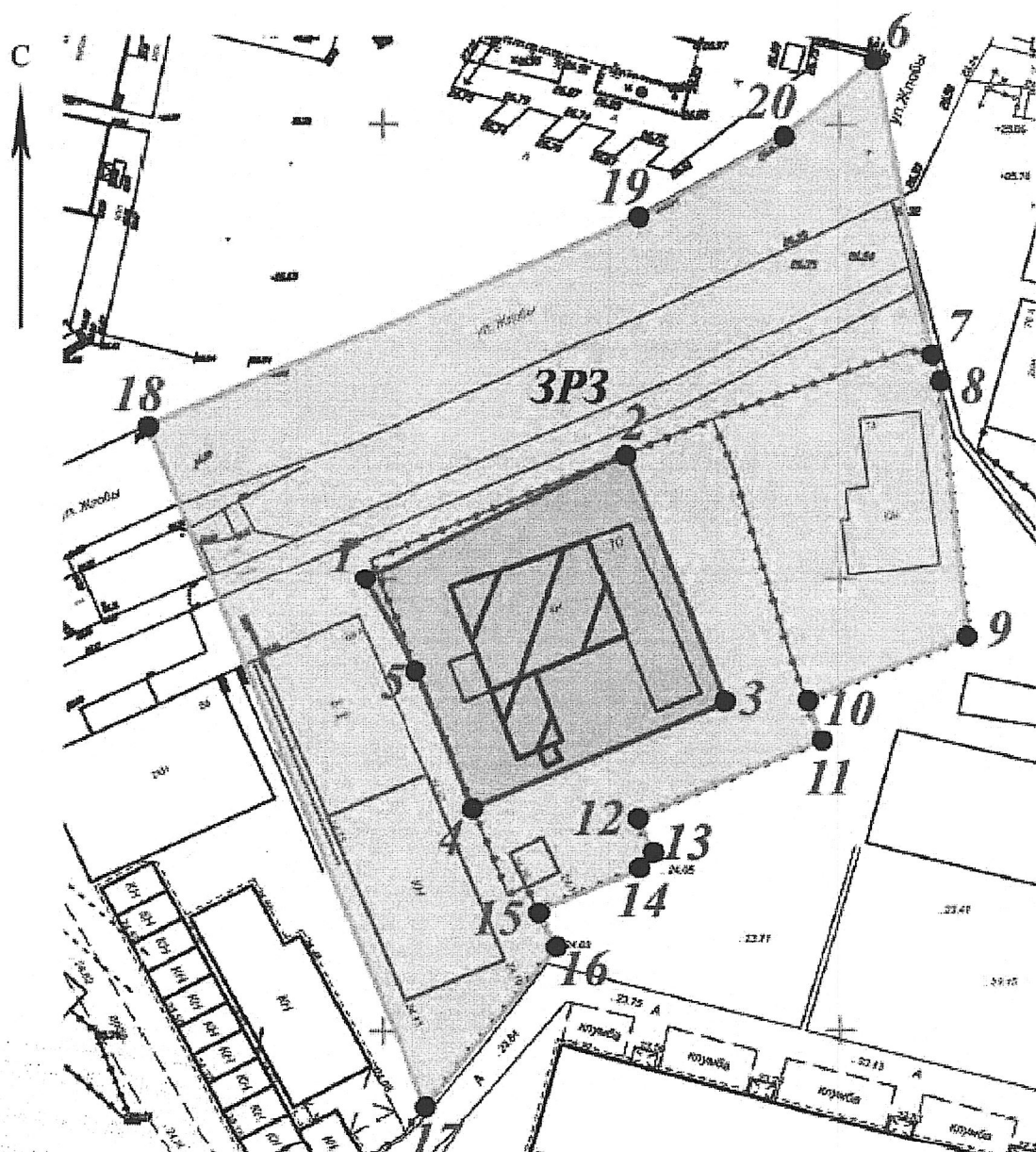
Приложение 3

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 21.12.2023 № 1395-КН

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой купца Шпитуля», 1909 г., Краснодарский край,
Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Жлобы, 70

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



Условные обозначения:



- утвержденная территория объекта культурного наследия



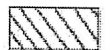
- границы зон охраны



- утвержденная граница территории объекта культурного наследия



- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности



- объект культурного наследия



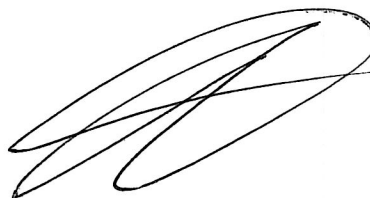
- номер характерной точки

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

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики зоны		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение зоны		Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Жлобы, 68, 70, 72; земельные участки с кадастровыми № 23:19:0106158:62, 23:19:0106158:53 (частично), 23:19:0000000:603 (частично), а также земельные участки, не поставленные на государственный кадастровый учет (в т.ч. общего пользования)		
2	Площадь зоны ± величина погрешности определения площади (Р±ДельтаР)				
3	Иные характеристики зоны		-		
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-23 зона 1					
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:					
1	622300.32	1408397.83	Картометрический	0.5	-
2	622313.99	1408427.07	Картометрический	0.5	-
3	622285.71	1408438.42	Картометрический	0.5	-
4	622274.59	1408410.22	Картометрический	0.5	-
5	622289.27	1408404.03	Картометрический	0.5	-
1	622300.32	1408397.83	Картометрический	0.5	-

Внешний контур:					
6	622357.27	1408454.12	Картометрический	0.5	-
7	622324.76	1408459.94	Картометрический	0.5	-
8	622322.25	1408460.73	Картометрический	0.5	-
9	622293.53	1408464.02	Картометрический	0.5	-
10	622286.65	1408446.36	Картометрический	0.5	-
11	622282.04	1408447.90	Картометрический	0.5	-
12	622273.58	1408427.81	Картометрический	0.5	-
13	622269.69	1408429.65	Картометрический	0.5	-
14	622268.06	1408428.12	Картометрический	0.5	-
15	622263.50	1408417.04	Картометрический	0.5	-
16	622259.38	1408419.00	Картометрический	0.5	-
17	622242.02	1408405.00	Картометрический	0.5	-
18	622316.59	1408373.67	Картометрический	0.5	-
19	622340.20	1408428.29	Картометрический	0.5	-
20	622349.02	1408443.98	Картометрический	0.5	-
6	622357.27	1408454.12	Картометрический	0.5	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) 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
-	-	-	-	-	-

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Итого: 20 точек

Итого: 20 точек

Итого: 20 точек

Приложение 4

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 21.12.2023 № 1395-КН

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купца Шпитуля», 1909 г., Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Жлобы, 70

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения:

1. Регламентный участок ЗРЗ: включает 1 участок.
2. Адреса участка: Краснодарский край, Ленинградский район, ст-ца Ленинградская, ул. Жлобы, 68, 70, 72; земельные участки с кадастровыми № 23:19:0106158:62, 23:19:0106158:53 (частично), 23:19:0000000:603 (частично), а также земельные участки, не поставленные на государственный кадастровый учет (в т.ч. общего пользования).
3. Капитальные строения: имеются.
4. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентного участка.
5. Особый режим использования земель — «Ограниченное преобразование».
6. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования Ленинградского сельского поселения Ленинградского района Краснодарского края, а также «улично-дорожная сеть» (12.0.1), «историко-культурная деятельность» (9.3)*;

* 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»

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 7 метров (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 40 градусов); возведение новых объектов капитального строительства осуществлять с обязательным отступом от утвержденных границ территории объекта культурного наследия не менее чем на 5 м; в наружном заполнении оконных и дверных проемов использование исторических приемов их расстекловки, а в наружном заполнении глухих дверных проемов использование исторического рисунка их декоративного оформления, материал дерево и (или) имитирующий дерево; применение в отделке фасадов: традиционных материалов (дерево, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) и неярких цветовых гамм в их покраске; для скатных крыш использование металла и следующих цветовых гамм в их покраске: серый, коричневый, зеленый;

размещение некапитальных строений и сооружений высотой не более 5-ти метров; в наружном заполнении оконных и дверных проемов использование исторических принципов расстекловки, а в наружном заполнении глухих дверных проемов использование исторического рисунка их декоративного оформления, материал дерево и (или) имитирующий дерево;

применение в отделке фасадов следующих материалов (дерево или материалы

с ровной поверхностью под покраску) и неярких цветовых гамм в их покраске;

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

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников вдоль пешеходной части улицы Жлобы (в рассматриваемой части);

сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников; разбивка газонов и цветников;

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

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 (частично просматриваемых) ограждений, ворот и калиток;

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;

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

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

установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2,5 метров;

организация системы водоотведения;

организация парковок в границах земельных участков на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов, элементов их инфраструктуры (светофоров, фонарных столбов, дорожных знаков и пр.);

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия;

установка на фасадах информационных конструкций (вывесок) в виде отдельных букв и знаков, высотой не более 0,5 метров и не выше верхней отметки карниза здания;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации.

Запрещается:

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

установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

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

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений, а также размещение вывесок на крышах;

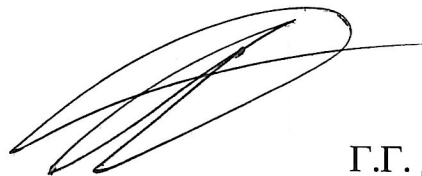
фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, выходящих на объект культурного наследия и попадающих с ним в зону совидимости;

применение плоского решения крыши при новом строительстве;

применение в отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов (сайдинг, керамогранит и им подобные материалы);

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;
размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;
изменение рельефа местности.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Внесено в журнал учета
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края
12.04.2012