



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 29.03.2021

г. Краснодар

№ 144-КМ

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объектов культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещалась радиостанция Наркоминдела», 1890 г., 1922-1924 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 49, лит. А и «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещались: мужская прогимназия, канцелярия Черноморского губернатора», начало 1890-х годов, 1894 - 1901 годы, 1901 – 1911 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. К. Маркса, 47 и ул. Цедрика, 6 лит. А

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещалась радиостанция Наркоминдела», 1890 г., 1922-1924 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 49, лит. А, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режимы использования земель и требования к градостроительным

регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещалась радиостанция Наркоминдела», 1890 г., 1922-1924 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 49, лит. А, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещались: мужская прогимназия, канцелярия Черноморского губернатора», начало 1890-х годов, 1894 - 1901 годы, 1901 - 1911 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. К. Маркса, 47 и ул. Цедрика, 6 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 доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещались: мужская прогимназия, канцелярия Черноморского губернатора», начало 1890-х годов, 1894 - 1901 годы, 1901 - 1911 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. К. Маркса, 47 и ул. Цедрика, 6 лит. А, 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) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://admkrain.krasnodar.ru>) и направление на «Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;

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

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

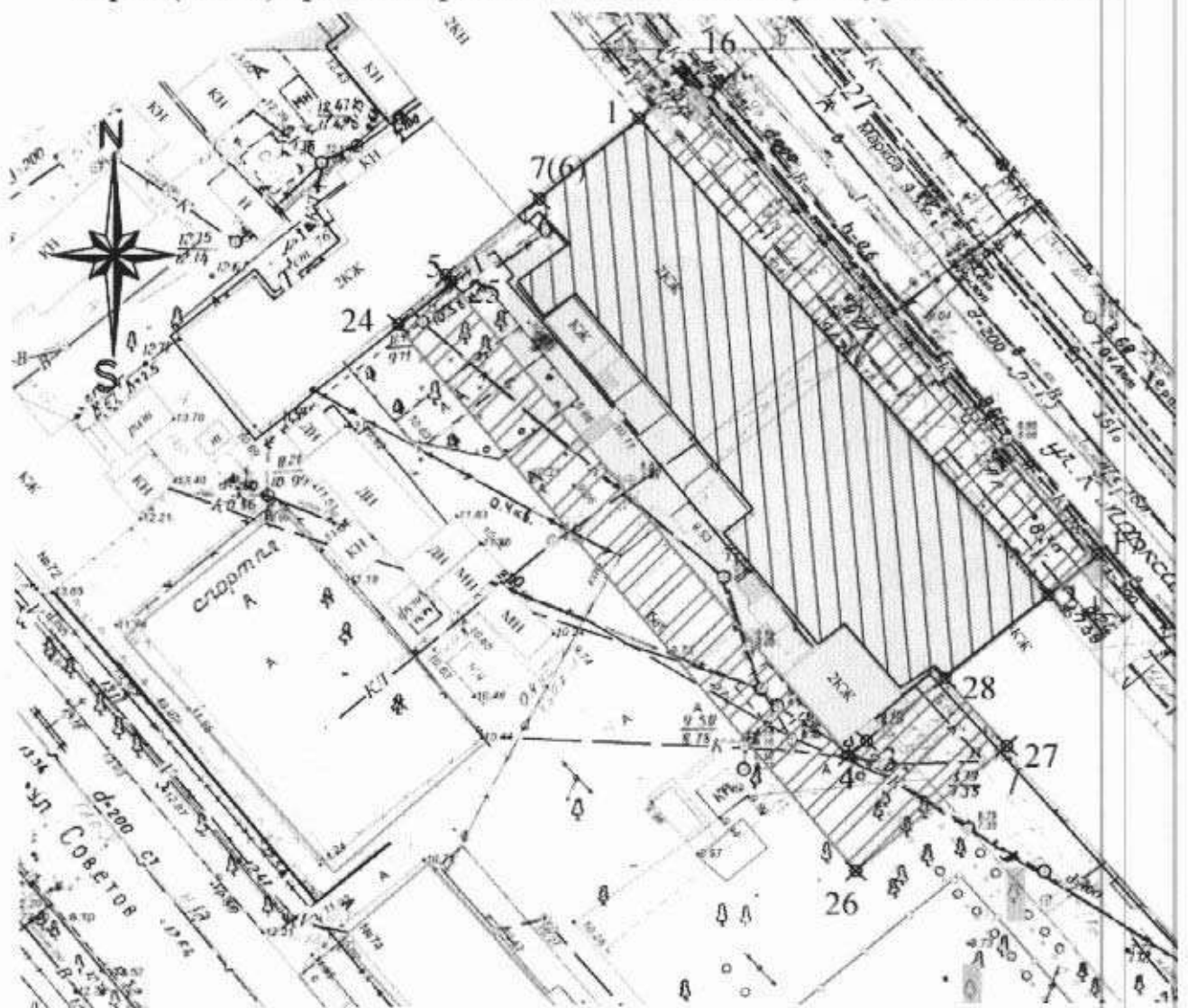
приказом администрации
Краснодарского края

от 29.03.2021 № 144-КК

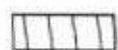
ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом
доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чуваджи. Здесь размещалась
радиостанция Наркоминдела», 1890 г., 1922-1924 годы, Краснодарский
край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 49, лит. А

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия



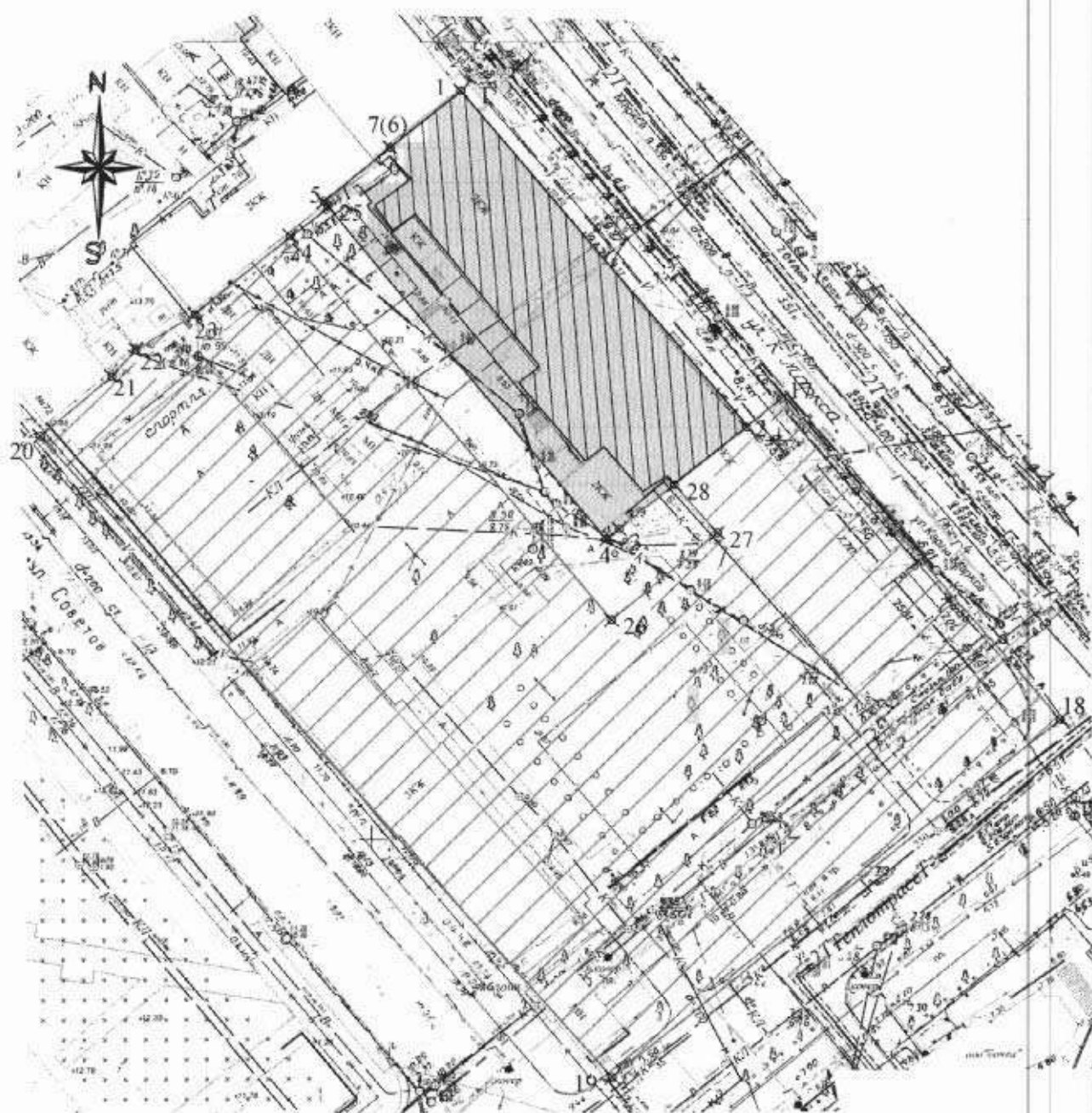
Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
 - территория объекта культурного наследия
 - охранный зона объекта культурного наследия
 $\oplus I$ - характерные (поворотные) точки границ территории
 - границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
Участок 1		
1	442237.24	1284219.95
16	442240.63	1284224.26
17	442198.62	1284259.12
2	442195.01	1284254.85
1	442237.24	1284219.95
Участок 2		
25	442222.83	1284203.65
4	442180.89	1284237.76
28	442187.83	1284246.04
27	442181.66	1284251.29
26	442170.76	1284238.35
24	442219.04	1284198.99
25	442222.83	1284203.65

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



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
-  - территория объекта культурного наследия
-  - зона регулируемой застройки объекта культурного наследия
-  - характерные (поворотные) точки границ территории
-  - границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
17	442198.62	1284259.12
18	442158.01	1284292.84
19	442113.47	1284238.19
20	442194.08	1284168.46
21	442201.57	1284177.16
22	442204.90	1284180.16
23	442209.30	1284187.38
24	442219.04	1284198.99
26	442170.76	1284238.35
27	442181.66	1284251.29
28	442187.83	1284246.04
17	442198.62	1284259.12

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации
Краснодарского края

от 29.03.2024 № 144-КН

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещалась радиостанция Наркоминдела», 1890 г., 1922-1924 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 49, лит. А

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

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

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

Разрешается:

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещалась радиостанция Наркоминдела», 1890 г., 1922-1924 годы;

сохранение сложившейся планировочной структуры, в том числе границ застройки, границ дорожной сети улицы Карла Маркса;

проведение работ по благоустройству территории;

озеленение – разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещалась радиостанция Наркоминдела», 1890 г., 1922–1924 годы в его историко-градостроительной среде;

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

установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны);

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

установка следующих средств информации малого формата:

элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление;

памятников, памятных знаков, иной историко-культурной информации;

объектов системы городской ориентирующей информации;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещалась радиостанция Наркоминдела», 1890 г., 1922–1924 годы, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 49, лит. А;

сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

строительство (прокладка) новых инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий.

Запрещается:

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

строительство сетей теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения наземным, надземным, совмещенным способами;

установка глухих ограждений;

создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия;

размещение рекламы, транспарантов-перетяжек, построек и объектов (временных построек, киосков и т.п.), нарушающих благоприятное зрительное восприятие объекта культурного наследия.

Адрес участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Карла Маркса, 49, лит. А1.

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах участка
7.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не регламентируется
7.5	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	не предусмотрены
7.6	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	0%
7.7	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не предусмотрены
Требования и ограничения специального характера		
7.8	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение бассейна видимости объекта культурного наследия в соответствии с выводами ландшафтно-композиционного анализа
7.9	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и подземным способом
7.10	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	не регламентируется
7.11	Требования в части проведения работ	не регламентируется

	по улучшению гидрогеологических и экологических условий	
7.12	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление; запрещается размещение рекламы, транспарантов-перетяжек, построек и объектов (временных построек, киосков и т.п.)
7.13	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия
7.14	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	разрешается установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; установка по границам земельных участков просматриваемых ограждений, капитальный ремонт существующих; запрещается установка глухих ограждений
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.16	Иные требования	организация парковок на специально отведенных площадках; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах объекта культурного наследия

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

Регламентный участок 2 (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия) — особый режим использования земель Р 3;

Особый режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

Разрешается:

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

капитальный ремонт, реконструкция и строительство объектов капитального строительства и их частей в соответствии со следующими требованиями:

высотные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства с максимальной высотой по венчающему карнизу - 12,0 м от существующего уровня земли;

применение скатных (двускатных, вальмовых) форм крыш; допускается плоская форма крыши;

строительные отделочные материалы фасадов - традиционные (открытая лицевая кирпичная кладка, штукатурка, в том числе натуральный камень, керамика, дерево и др.) или имитирующие их, с покраской в светлых тонах;

снос (демонтаж) по мере амортизации объектов капитального строительства и некапитальных строений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение работ по благоустройству территории общего пользования:

озеленение – разбивка газонов и цветников, посадка деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещалась радиостанция Наркоминдела», 1890 г., 1922–1924 годы в его историко-градостроительной среде;

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

организация ночной подсветки фасадов на основании специальных проектов;

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

размещение памятников, памятных знаков, иной историко-культурной информации;

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

установка следующих средств наружной рекламы:

размещение на фасадах информационных конструкций высотой не более 0,6 м в виде отдельных букв и знаков без открытого способа свечения и не выше нижней отметки окон 2-го этажа;

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

объектов системы городской ориентирующей информации;

сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, строительство инженерных коммуникаций подземным способом;

работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий.

Запрещается:

строительство сетей теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий;

использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и его окружающую застройку;

хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

применение в оформлении объектов капитального строительства, реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чуваджидзе. Здесь размещалась радиостанция Наркоминдела», 1890 г., 1922–1924 годы:

ярких кровельных материалов, применение формы крыш «с переломом»;

ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

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

Адрес участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Карла Маркса, 49, лит. А1.

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах участка
7.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	60%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не регламентируется
7.5	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	12,0 м (по венчающему карнизу) от существующего уровня земли
7.6	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется
7.7	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	3,5 м от существующего уровня земли
Требования и ограничения специального характера		
7.8	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение бассейна видимости объекта культурного наследия в соответствии с выводами ландшафтно-композиционного анализа
7.9	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и

		оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку	
7.10	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	в рамках ограничений, указанных в п. 7.9	
7.11	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара	
7.12	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление, не нарушающих благоприятное зрительное восприятие объекта культурного наследия; запрещается размещение рекламы, транспарантов-перетяжек	
7.13	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки	
7.14	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок	
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов; установка фонтанов и бассейнов, малых архитектурных форм; установка по границам земельных участков	

		просматриваемых ограждений, капитальный ремонт существующих; запрещается установка глухих ограждений	
7.16	Иные требования	запрещается: использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории	

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 3

УТВЕРЖДЕНЫ

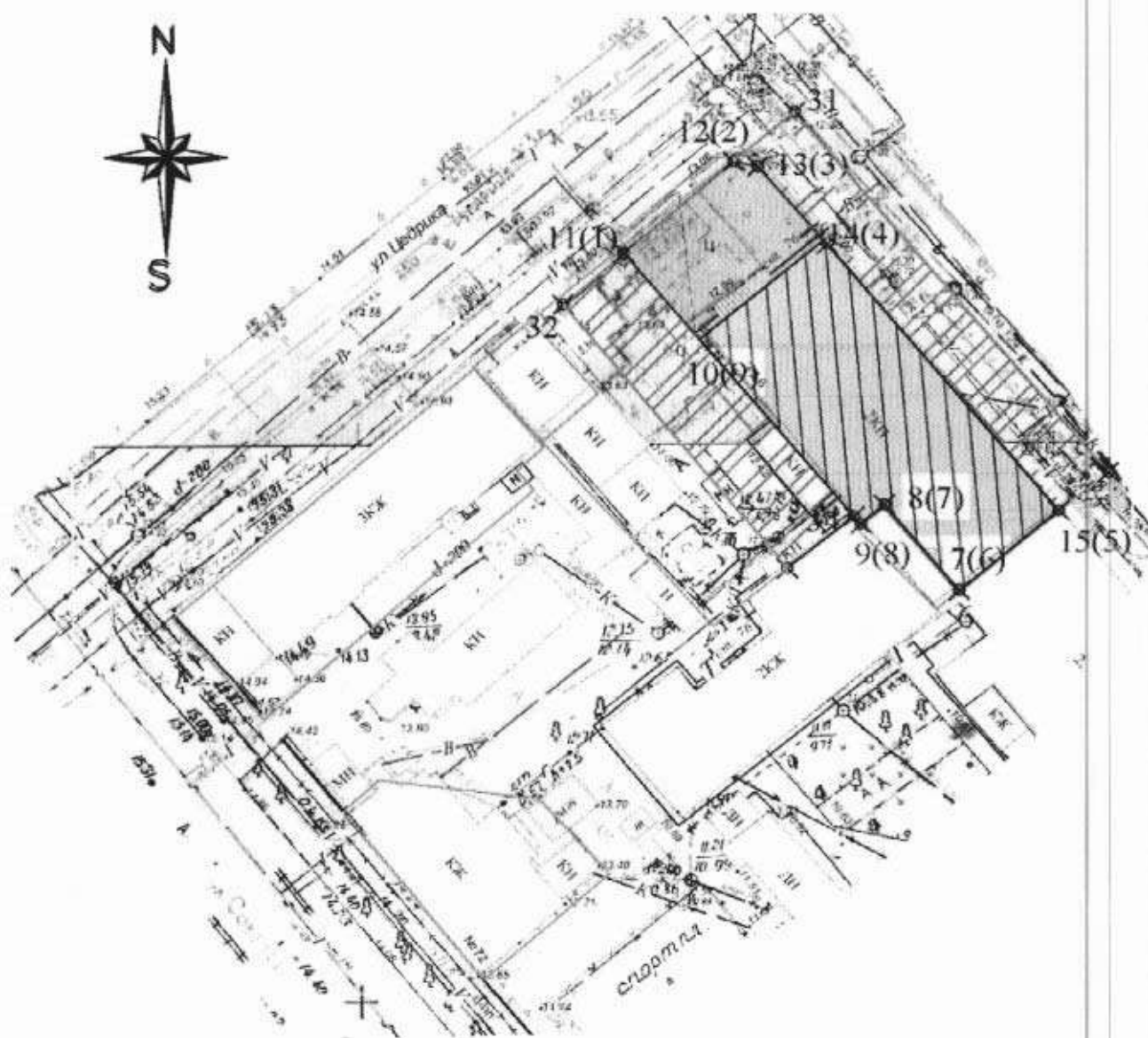
приказом администрации
Краснодарского края

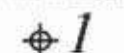
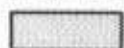
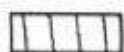
от 29.03.2021 № 144-КН

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чуваджидзе. Здесь размещались:
мужская прогимназия, канцелярия Черноморского губернатора», начало
1890-х годов, 1894 - 1901 годы, 1901 - 1911 годы, Краснодарский край,
г. Новороссийск, угол ул. К. Маркса, 47 и ул. Цедрика, 6 лит. А

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия





- территория объекта культурного наследия

- охранный зона объекта культурного наследия

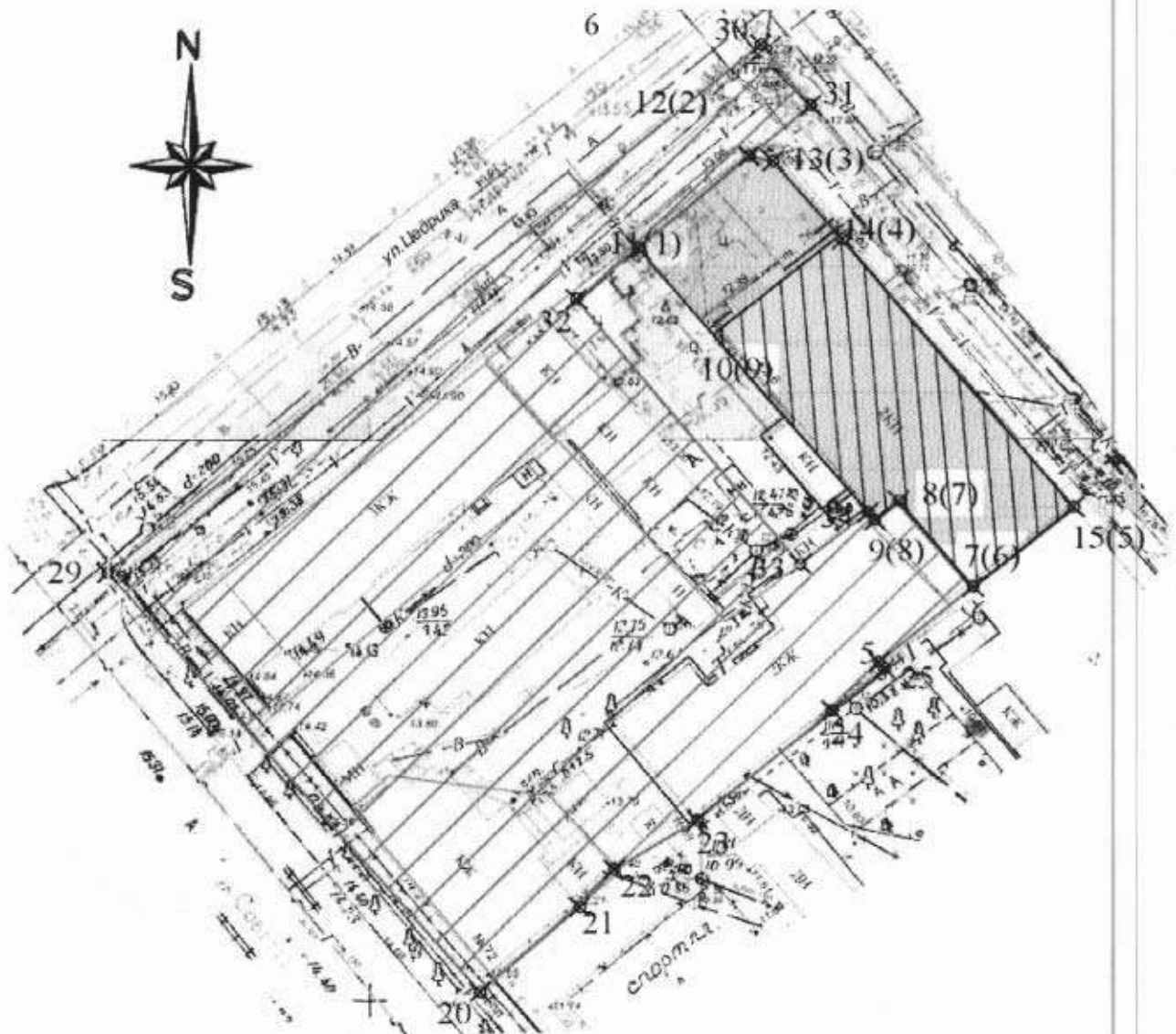
- характерные (поворотные) точки границ территории

- границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН

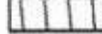
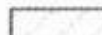
Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
Участок 1		
15(5)	442236.99	1284219.87
16	442240.63	1284224.26
31	442273.27	1284197.18
12(2)	442268.54	1284191.77
13(3)	442268.06	1284193.87
15(5)	442236.99	1284219.87
Участок 2		
11(1)	442260.23	1284182.17
34	442236.82	1284202.23
33	442232.17	1284196.35
32	442255.88	1284176.95
11(1)	442260.23	1284182.17

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



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
-  - территория объекта культурного наследия
-  - зона регулируемой застройки объекта культурного наследия
-  - характерные (поворотные) точки границ территории
-  - границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
30	442278.66	1284192.90
31	442273.27	1284197.18
32	442255.88	1284176.95
33	442232.17	1284196.35
34	442236.82	1284202.23
9(8)	442235.89	1284202.72
8(7)	442237.61	1284204.80
7(6)	442229.84	1284211.25
5	442223.39	1284203.20
25	442222.83	1284203.65
23	442209.30	1284187.38
22	442204.90	1284180.16
21	442201.57	1284177.16
20	442194.08	1284168.46
29	442231.49	1284136.09
30	442278.66	1284192.90

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 28.03.2021 № 144-КН

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещались: мужская прогимназия, канцелярия Черноморского губернатора», начало 1890 х годов, 1894 - 1901 годы, 1901 - 1911 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. К. Маркса, 47 и ул. Цедрика, 6 лит. А

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

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

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

Разрешается:

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещались: мужская прогимназия, канцелярия Черноморского губернатора», начало 1890-х годов, 1894 - 1901 годы, 1901 - 1911 годы;

сохранение сложившейся планировочной структуры, в том числе границ застройки, границ дорожной сети улицы Карла Маркса;

проведение работ по благоустройству территории;

озеленение – разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чувалджи. Здесь размещались: мужская прогимназия, канцелярия Черноморского губернатора», начало 1890-х годов, 1894 - 1901 годы, 1901 - 1911 годы в его историко-градостроительной среде;

установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения;

организация ночной подсветки объекта культурного наследия на основании специальных проектов;

установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны);

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

установка следующих средств информации малого формата:

элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление;

памятников, памятных знаков, иной историко-культурной информации;

объектов системы городской ориентирующей информации;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чуваджи. Здесь размещались: мужская прогимназия, канцелярия Черноморского губернатора», начало 1890-х годов, 1894 – 1901 годы, 1901 - 1911 годы, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. К. Маркса, 47 и ул. Цедрика, 6, лит. А;

сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

строительство (прокладка) новых инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий.

Запрещается:

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

строительство сетей теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения наземным, надземным, совмещенным способами;

установка глухих ограждений;

создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия;

размещение рекламы, транспарантов-перетяжек, построек и объектов (временных построек, киосков и т.п.), нарушающих благоприятное зрительное восприятие объекта культурного наследия.

Адрес участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Карла Маркса, 47.

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах участка
7.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не регламентируется
7.5	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	не предусмотрены
7.6	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	0%
7.7	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не предусмотрены
Требования и ограничения специального характера		
7.8	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение бассейна видимости объекта культурного наследия в соответствии с выводами ландшафтно-композиционного анализа
7.9	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом
7.10	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	не регламентируется

7.11	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не регламентируется
7.12	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление; запрещается размещение рекламы, транспарантов-перетяжек, построек и объектов (временных построек, киосков и т.п.)
7.13	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия
7.14	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	разрешается установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; установка по границам земельных участков просматриваемых ограждений, капитальный ремонт существующих; запрещается установка глухих ограждений
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.17	Иные требования	организация парковок на специально отведенных площадках; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах объекта культурного наследия объекта культурного наследия

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

Разрешается:

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

капитальный ремонт, реконструкция и строительство объектов капитального строительства и их частей в соответствии со следующими требованиями:

высотные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства с максимальной высотой по венчающему карнизу - 12,0 м от существующего уровня земли;

применение скатных (двускатных, вальмовых) форм крыш; допускается плоская форма крыши;

строительные отделочные материалы фасадов - традиционные (открытая лицевая кирпичная кладка, штукатурка, в том числе натуральный камень, керамика, дерево и др.) или имитирующие их, с покраской в светлых тонах;

снос (демонтаж) по мере амортизации объектов капитального строительства и некапитальных строений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение работ по благоустройству территории общего пользования:

озеленение – разбивка газонов и цветников, посадка деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чуваджиджи. Здесь размещались: мужская прогимназия, канцелярия Черноморского губернатора», начало 1890-х годов, 1894 – 1901 годы, 1901 – 1911 годы в его историко-градостроительной среде;

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

организация ночной подсветки фасадов на основании специальных проектов;

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

размещение памятников, памятных знаков, иной историко-культурной информации;

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

установка следующих средств наружной рекламы:

размещение на фасадах информационных конструкций высотой не более 0,6 м в виде отдельных букв и знаков без открытого способа свечения и не выше нижней отметки окон 2-го этажа;

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

объектов системы городской ориентирующей информации;

сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, строительство инженерных коммуникаций подземным способом;

работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий.

Запрещается:

строительство сетей теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий;

использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и его окружающую застройку;

хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

применение в оформлении объектов капитального строительства, реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный купца 2-ой гильдии Г.И. Чуваджи. Здесь размещались: мужская прогимназия, канцелярия Черноморского губернатора», начало 1890-х годов, 1894 - 1901 годы, 1901 – 1911 годы:

ярких кровельных материалов, применение формы крыш «с переломом»;

ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

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

Адрес участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. К. Маркса, 47 и ул. Цедрика, 6 лит. А.

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента	Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера	
7.1 Минимальная площадь земельного	не регламентируется

	участка, входящего в регламентный участок		
7.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах участка	
7.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	60%	
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не регламентируется	
7.5	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	12,0 м (по венчающему карнизу) от существующего уровня земли	
7.6	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	не регламентируется	
7.7	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	3,5 м от существующего уровня земли	
Требования и ограничения специального характера			
7.8	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение бассейна видимости объекта культурного наследия в соответствии с выводами ландшафтно-композиционного анализа	
7.9	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку	

7.10	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	в рамках ограничений, указанных в п. 7.9
7.11	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
7.12	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление, не нарушающих благоприятное зрительное восприятие объекта культурного наследия; запрещается размещение рекламы, транспарантов-перетяжек
7.13	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки
7.14	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов; установка фонтанов и бассейнов, малых архитектурных форм; установка по границам земельных участков просматриваемых ограждений, капитальный ремонт существующих; запрещается установка глухих ограждений

7.16	Иные требования	запрещается: использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории
------	-----------------	---

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко