



## АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

### ПРИКАЗ

от 09.12.2011

г. Краснодар

№ 933-ка

**Об утверждении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объектов культурного наследия регионального значения «Дом удельного ведомства Абрау-Дюрсо», 1904 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Новороссийской Республики, 13 и ул. Коммунистической, 59, лит. А; «Дом доходный торговца К.И. Цертоса.**

**Здесь размещались редакция газеты «Черноморское побережье», отделение газеты «Кубань», 1890 г., 1906-1907 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Новороссийской Республики, 11, лит. Б; «Дом жилой городского головы А.А. Никулина.**

**Здесь ставил любительские спектакли режиссер В.Э. Мейерхольд (1874-1940), жил заслуженный деятель искусства РСФСР художник-баталист И.А. Владимиров (1870-1947)», 1890 г., 1920-е годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Советов, 45 и ул. Новороссийской Республики, 9, 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», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», приказываю:

1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом удельного ведомства Абрау-Дюрсо», 1904 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Новороссийской Республики, 13 и ул. Коммунистической, 59, 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 удельного ведомства Абрау-Дюрсо», 1904 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Новороссийской Республики, 13 и ул. Коммунистической, 59, лит. А, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный торговца К.И. Цертоса. Здесь размещались редакция газеты «Черноморское побережье», отделение газеты «Кубань», 1890 г., 1906-1907 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Новороссийской Республики, 11, лит. Б, 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 удельного ведомства Абрау-Дюрсо», 1904 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Новороссийской Республики, 13 и ул. Коммунистической, 59, лит. А, согласно приложению 2 к настоящему приказу, согласно приложению 4 к настоящему приказу;

5) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой городского головы А.А. Никулина. Здесь ставил любительские спектакли режиссер В.Э. Мейерхольд (1874-1940), жил заслуженный деятель искусства РСФСР художник-баталист И.А. Владимиров (1870- 1947)», 1890 г., 1920-е годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Советов, 45 и ул. Новороссийской Республики, 9, 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 городского головы А.А. Никулина. Здесь ставил любительские спектакли режиссер В.Э. Мейерхольд (1874-1940), жил заслуженный деятель искусства РСФСР художник-баталист И.А. Владимиров (1870- 1947)», 1890 г., 1920-е годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Советов, 45 и ул. Новороссийской Республики, 9, лит. А, согласно приложению 6 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 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 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

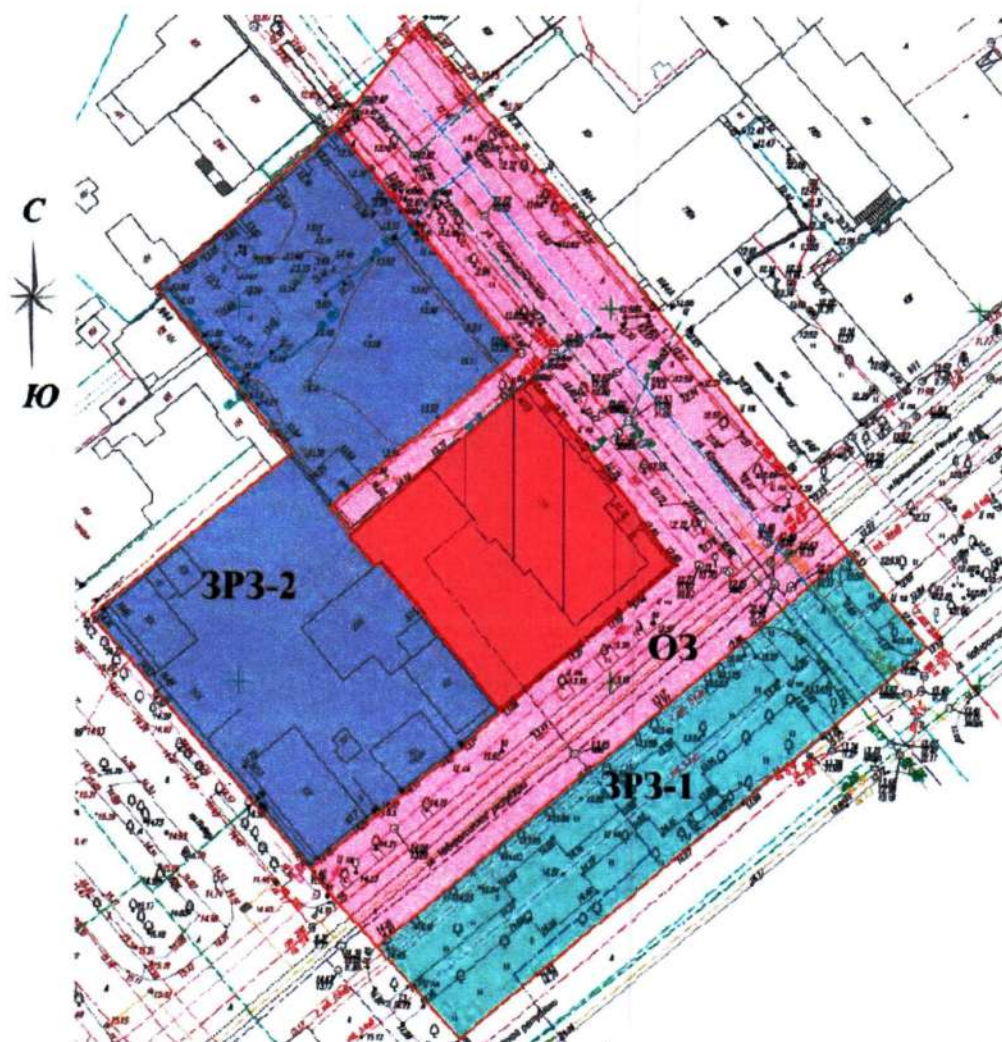
Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 09.12.2021 № 933-кп

**ЗОНЫ**

**охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом удельного ведомства Абрау-Дюрсо», 1904 г., Краснодарский край,  
г. Новороссийск, угол ул. Новороссийской Республики, 13 и  
ул. Коммунистической, 59, лит. А**

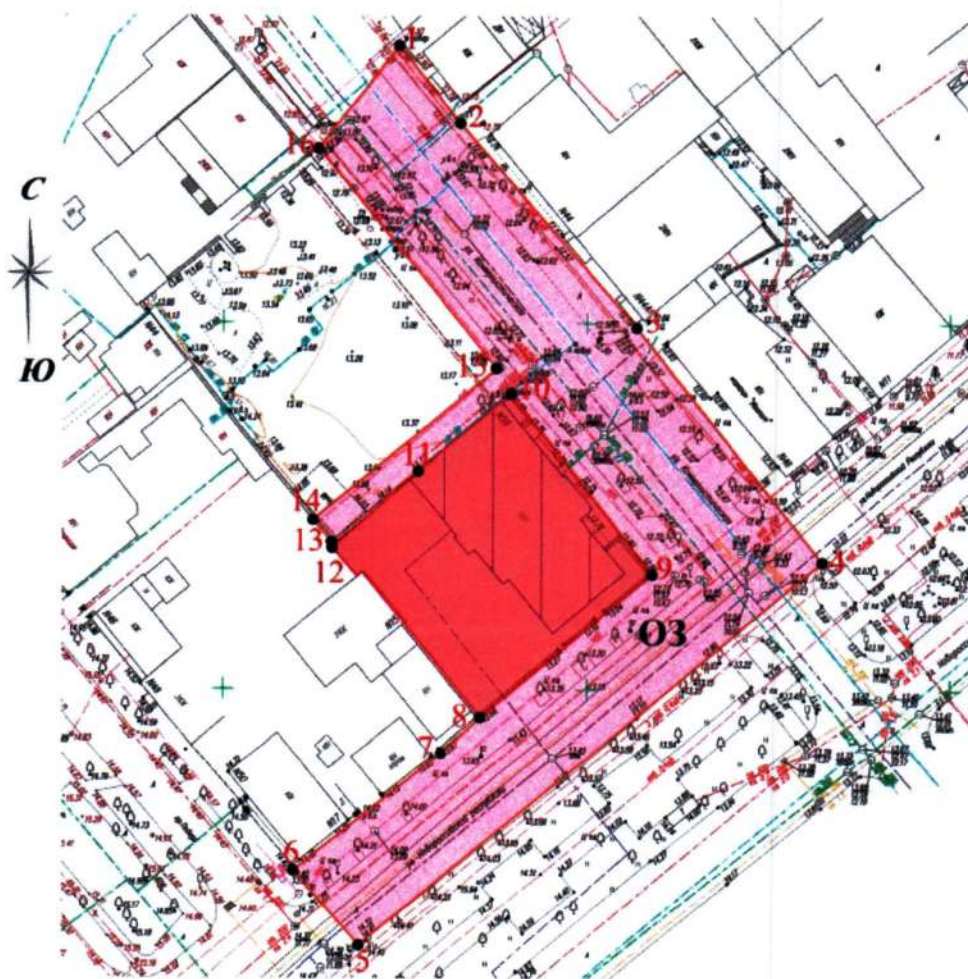
**Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения**



## Условные обозначения

-  - объект культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - граница проектируемых зон охраны
- ЗРЗ-1** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 1
- ЗРЗ-2** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 2
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 4м
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 15м
-  - охранный зона
- ОЗ** - охранный зона

**Карта (схема) границ охранный зоны объекта культурного наследия  
регионального значения (ОЗ)**



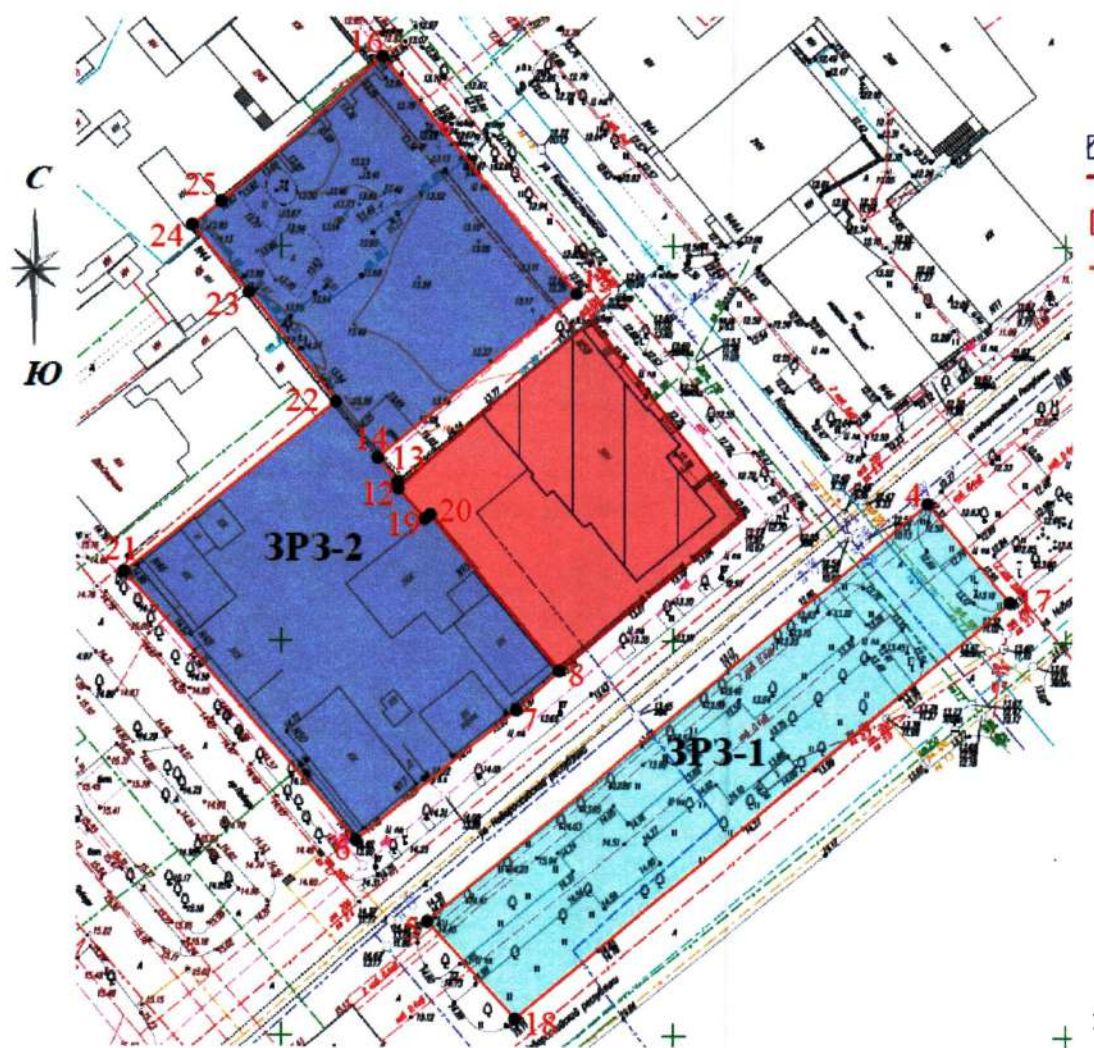
## Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - граница проектируемых зон охраны
-  - охранный зона
- ОЗ - охранный зона
- 1 - номер поворотной точки

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

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|                   | X                                                       | Y          |
| 1                 | 442638.02                                               | 1283574.11 |
| 2                 | 442627.43                                               | 1283582.58 |
| 3                 | 442599.39                                               | 1283606.81 |
| 4                 | 442567.55                                               | 1283632.34 |
| 5                 | 442514.47                                               | 1283568.73 |
| 6                 | 442524.82                                               | 1283559.63 |
| 7                 | 442541.23                                               | 1283580.01 |
| 8                 | 442546.20                                               | 1283585.39 |
| 9                 | 442565.82                                               | 1283608.97 |
| 10                | 442590.59                                               | 1283589.53 |
| 11                | 442579.90                                               | 1283576.81 |
| 12                | 442569.39                                               | 1283565.00 |
| 13                | 442570.21                                               | 1283564.89 |
| 14                | 442573.23                                               | 1283562.38 |
| 15                | 442593.90                                               | 1283587.59 |
| 16                | 442623.99                                               | 1283563.06 |
| 1                 | 442638.02                                               | 1283574.11 |

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



**Условные обозначения**

- |                                                                                              |                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | - объект культурного наследия                                                                                      |
|           | - утвержденная граница территории объекта культурного наследия                                                     |
|           | - утвержденная территория объекта культурного наследия                                                             |
|           | - граница проектируемых зон охраны                                                                                 |
| <b>ЗРЗ-1</b>                                                                                 | - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 1                                |
| <b>ЗРЗ-2</b>                                                                                 | - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 2                                |
|           | - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 4м  |
|           | - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 15м |
|  <b>1</b> | - номер поворотной точки                                                                                           |

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1) объекта культурного наследия регионального значения**

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|                   | Х                                                       | У          |
| 4                 | 442567.55                                               | 1283632.34 |
| 17                | 442554.96                                               | 1283642.83 |
| 18                | 442502.10                                               | 1283579.84 |
| 5                 | 442514.47                                               | 1283568.73 |
| 4                 | 442567.55                                               | 1283632.34 |

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2) объекта культурного наследия регионального значения**

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|                   | Х                                                       | У          |
| 16                | 442623.99                                               | 1283563.06 |
| 15                | 442593.90                                               | 1283587.59 |
| 14                | 442573.23                                               | 1283562.38 |
| 13                | 442570.21                                               | 1283564.89 |
| 12                | 442569.39                                               | 1283565.00 |
| 19                | 442565.53                                               | 1283568.36 |
| 20                | 442566.10                                               | 1283569.06 |
| 8                 | 442546.20                                               | 1283585.39 |
| 7                 | 442541.23                                               | 1283580.01 |
| 6                 | 442524.82                                               | 1283559.63 |
| 21                | 442558.74                                               | 1283530.01 |
| 22                | 442580.31                                               | 1283557.02 |
| 23                | 442594.08                                               | 1283545.93 |
| 24                | 442602.69                                               | 1283538.70 |
| 25                | 442605.66                                               | 1283542.49 |
| 16                | 442623.99                                               | 1283563.06 |

Начальник управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

## Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 09.12.2021 № 933-17

### РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам  
в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом удельного ведомства Абрау-Дюрсо», 1904 г.,  
Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Новороссийской  
Республики, 13 и ул. Коммунистической, 59, лит. А**

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ):

1. Регламентный участок ОЗ: включает 1-н участок;
2. Площадь территории охранной зоны - 2652,61 кв. м.;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, отрезок пешеходной части нечетной стороны и прилегающей проезжей части (до бульвара) ул. Новороссийской Республики (от ул. Победы до ул. Коммунистической); отрезок ул. Коммунистической (и пешеходные и проезжую части) от бульвара до границы участка № 53 по ул. Коммунистической; 4-х метровой ширины полоса земельного участка с кадастровым № 23:47:0301034:553 (вдоль юго-восточной границы участка);
4. Капитальные строения: нет;
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 Новороссийск, а также «улично-дорожная сеть» (12.0.1), «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улицы, проездов) при необходимости формирование новых, направленной на обеспечение беспрепятственного доступа к объектам культурного наследия, с организацией его основного обзора с ул. Новороссийской Республики и Коммунистической;

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 Новороссийской Республики и Коммунистической (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 натуральных материалов (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,

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, организация ночной подсветки объектов культурного наследия,

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

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

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, электро-кабеля и т.д.) подземным способом;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной

безопасности;

проведение археологических полевых работ;

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

**запрещается:**

строительство объектов капитального строительства; прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электро-кабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

установка надземных пешеходных переходов через ул. Новороссийской Республики и ул. Коммунистическую (на рассматриваемых участках);

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

размещение всех видов наружной рекламы;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения ЗРЗ-1:

1. Регламентный участок ЗРЗ-1: включает 1 участок.
2. Площадь территории подзоны - 1362,06 кв. м.
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, отрезок бульвара ул. Новороссийской Республики, между ул. Победы и ул. Коммунистической (земельный участок с кадастровым № 23:47:0000000:4633); часть проезжей части перекрестка улиц Новороссийской Республики и Коммунистической (между отрезками бульвара); юго-западная часть бульвара (до первой перпендикулярной пешеходной дорожки, ведущей по четной стороне ул. Коммунистической) земельного участка с кадастровым № 23:47:0000000:4637.
4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентного участка.
6. Особый режим использования земель - «Ограниченное

преобразование».

7. 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 город Новороссийск, а также «отдых (рекреация)» (5.0), «улично-дорожная сеть» (12.0.1), «для предоставления коммунальных услуг» (3.1.1), «историко-культурная деятельность» (9.3);

реконструкция и возведение новых объектов капитального строительства рекреационного и инженерного технического назначения (обслуживания), включая размещение некапитальных строений и сооружений рекреационного назначения высотой не более 4 метров (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) с применением в отделке и покраске фасадов: традиционные материалы (дерево, кирпич под покраску, штукатурка), в покраске неяркие цветовые гаммы;

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

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

осуществление работ в соответствии с единым архитектурным решением, направленным на формирование рекреационной территории и учитывающим сложившуюся планировочную структуру бульвара (направление центральной пешеходной аллеи);

капитальный ремонт существующих памятных знаков, установка (при необходимости) новых памятных знаков, посвященных истории места и известным личностям;

проведение работ по озеленению: 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 по границе бульвара просматриваемых металлических ограждений высотой не более 1,2 метра,

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;

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

проведение археологических полевых работ;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

**Запрещается:**

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

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

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

размещение парковок, транзитный проезд транспорта;

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения ЗРЗ-2:

1. Регламентный участок ЗРЗ-2: включает 1 участок;
2. Площадь территории подзоны - 2353,68 кв. м.;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, земельные участки (в т. ч. частично) с кадастровыми №№ 23:47:0301034:553, 23:47:0301034:15, 23:47:0301034:101, 23:47:0301034:102, 23:47:0301034:201, 23:47:0301034:1.
4. Капитальные строения: имеются.

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

6. Особый режим использования земель - «Ограниченное преобразование».

7. 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 город Новороссийск, а также «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление проездов), при необходимости формирование новых;

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 15 метров (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верхней отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 40 градусов); в заполнении оконных и дверных проемов использование исторических принципов расстекловки, материал дерево и (или) имитирующий дерево; применение в отделке и покраске фасадов: традиционные материалы (дерево, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) и неяркие цветовые гаммы; для скатных крыш – металл с использованием следующих цветовых гамм: серый, коричневый, зеленый;

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 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 по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды) 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 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, электро-кабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия;

установка информационных конструкций на фасадах (вывесок) не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа в виде отдельных букв и знаков и высотой не более 0,6 метров;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

проведение археологических полевых работ;

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;

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

размещение новых некапитальных строений и сооружений;

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электро-кабеля и т.д.) наземным и надземным способом, кроме случаев, указанных выше;

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

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

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 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

## Приложение 3

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации  
Краснодарского края

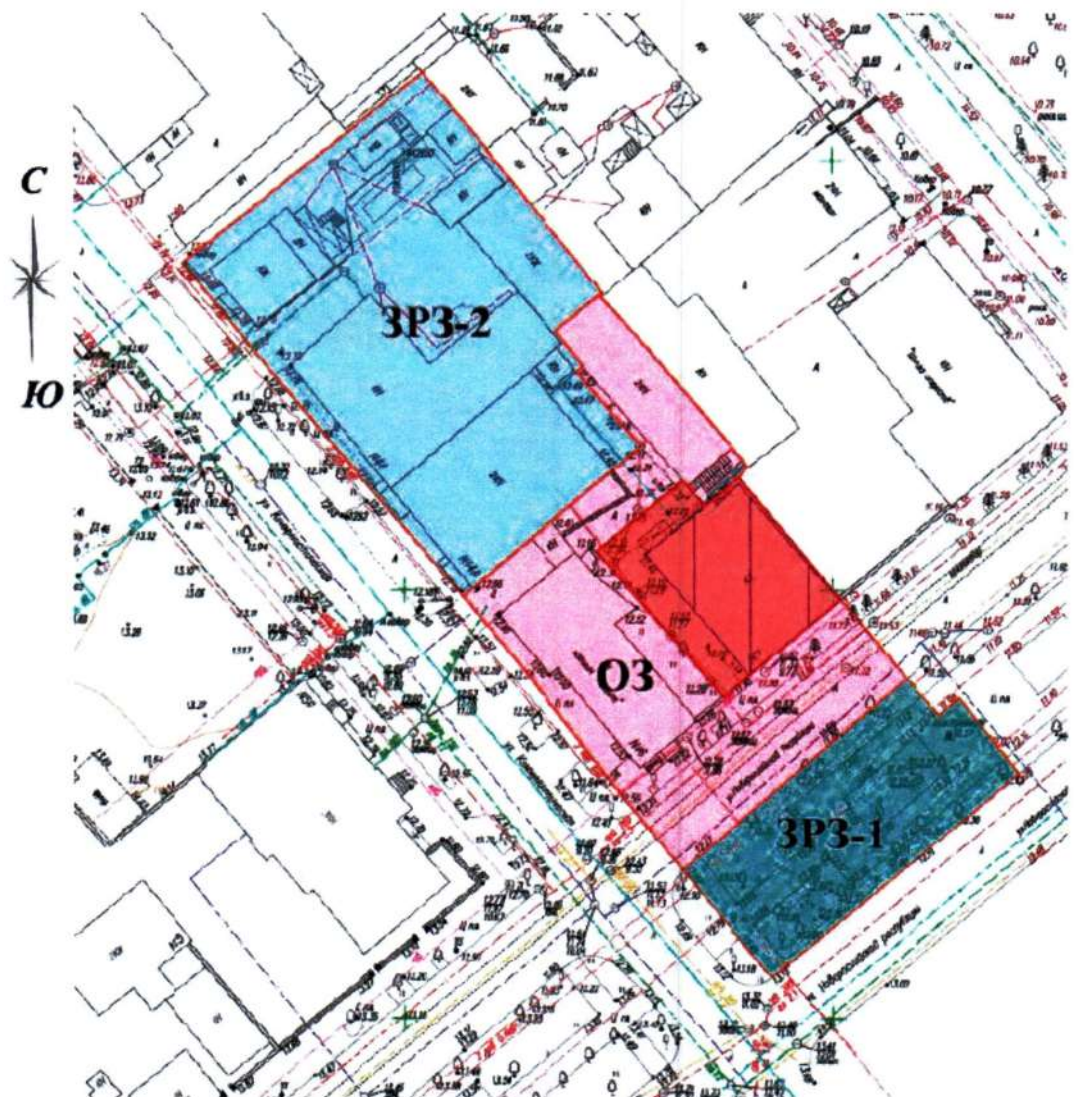
от 09.12.2024 № 933-кп

### ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом доходный торговца К.И. Цертоса.

Здесь размещались редакция газеты «Черноморское побережье»,  
отделение газеты «Кубань», 1890 г., 1906-1907 годы, Краснодарский  
край, г. Новороссийск, ул. Новороссийской Республики, 11, лит. Б

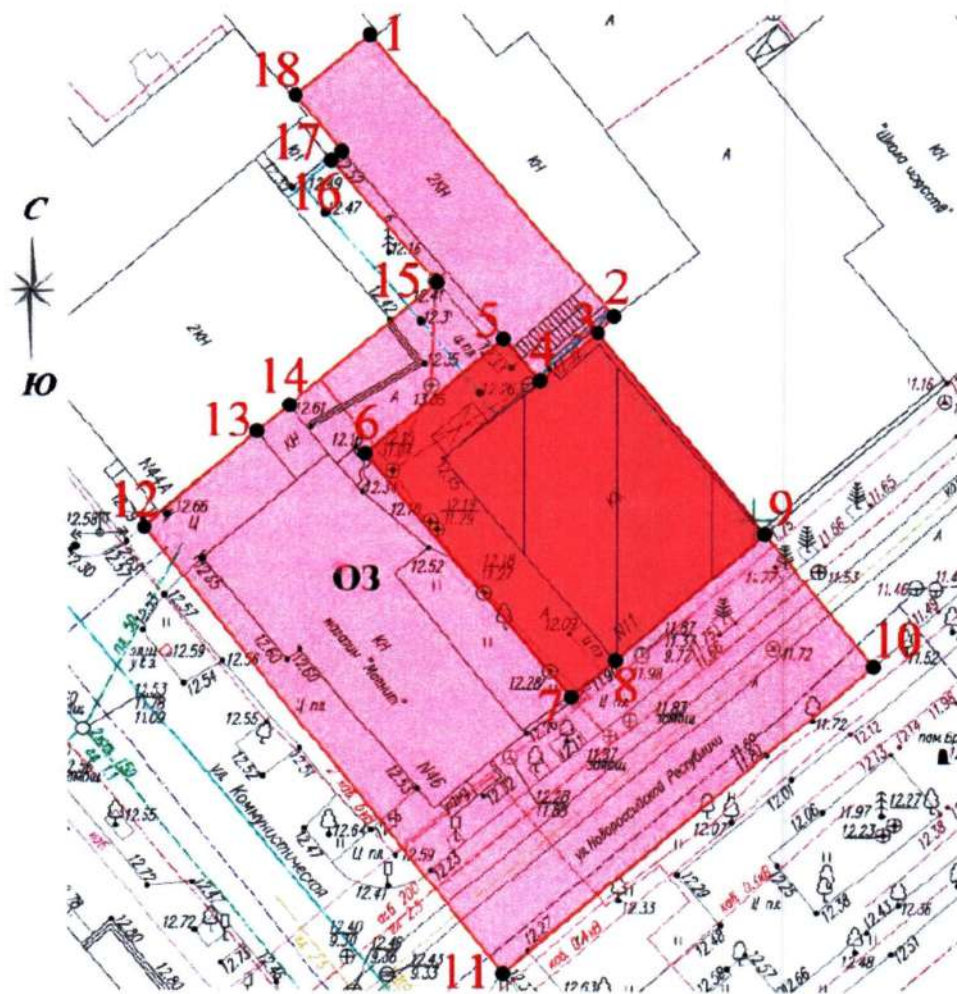
Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - граница проектируемых зон охраны
- ЗРЗ-1** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 1
- ЗРЗ-2** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 2
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 4м
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 8м
-  - охранный зона
- ОЗ** - охранный зона

**Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения (ОЗ)**



## Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия  
 - утвержденная граница территории объекта культурного наследия  
 - утвержденная территория объекта культурного наследия  
 - граница преектуируемых зон охраны  
 - охранная зона  
 - охранная зона  
 - номер поворотной точки

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

*с. 83*

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|                   | X                                                       | Y          |
| 1                 | 442634.26                                               | 1283622.77 |
| 2                 | 442614.36                                               | 1283640.18 |
| 3                 | 442613.19                                               | 1283639.00 |
| 4                 | 442609.84                                               | 1283634.92 |
| 5                 | 442612.76                                               | 1283632.33 |
| 6                 | 442604.57                                               | 1283622.46 |
| 7                 | 442587.49                                               | 1283637.13 |
| 8                 | 442590.12                                               | 1283640.31 |
| 9                 | 442599.02                                               | 1283650.90 |
| 10                | 442589.68                                               | 1283658.60 |
| 11                | 442567.55                                               | 1283632.34 |
| 12                | 442599.39                                               | 1283606.81 |
| 13                | 442606.12                                               | 1283614.72 |
| 14                | 442608.07                                               | 1283617.08 |
| 15                | 442616.73                                               | 1283627.61 |
| 16                | 442625.30                                               | 1283620.07 |
| 17                | 442625.96                                               | 1283620.82 |
| 18                | 442629.93                                               | 1283617.54 |
| 1                 | 442634.26                                               | 1283622.77 |

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



**Условные обозначения:**

-  - объект культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - граница проектируемых зон охраны
- ЗРЗ-1** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 1
- ЗРЗ-2** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 2
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 4м
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 8м
-  **1** - номер поворотной точки

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

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|                   | X                                                       | Y          |
| 10                | 442589.68                                               | 1283658.60 |
| 19                | 442585.45                                               | 1283662.43 |
| 20                | 442587.42                                               | 1283664.83 |
| 21                | 442578.88                                               | 1283671.69 |
| 22                | 442554.96                                               | 1283642.83 |
| 11                | 442567.55                                               | 1283632.34 |
| 10                | 442589.68                                               | 1283658.60 |

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

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|                   | X                                                       | Y          |
| 1                 | 442634.26                                               | 1283622.77 |
| 18                | 442629.93                                               | 1283617.54 |
| 17                | 442625.96                                               | 1283620.82 |
| 16                | 442625.30                                               | 1283620.07 |
| 15                | 442616.73                                               | 1283627.61 |
| 14                | 442608.07                                               | 1283617.08 |
| 13                | 442606.12                                               | 1283614.72 |
| 12                | 442599.39                                               | 1283606.81 |
| 23                | 442627.42                                               | 1283582.58 |
| 24                | 442638.02                                               | 1283574.11 |
| 25                | 442660.17                                               | 1283602.17 |
| 26                | 442651.33                                               | 1283609.58 |
| 27                | 442651.23                                               | 1283609.45 |
| 28                | 442644.70                                               | 1283614.74 |
| 29                | 442634.57                                               | 1283623.15 |
| 1                 | 442634.26                                               | 1283622.77 |

Начальник управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 09.12.2021 № 933-кп

### **РЕЖИМЫ**

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный торговца К.И. Цертоса. Здесь размещались редакция газеты «Черноморское побережье», отделение газеты «Кубань», 1890 г., 1906-1907 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Новороссийской Республики, 11, лит. Б**

#### **Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ):

1. Регламентный участок ОЗ: включает 1-н участок;
2. Площадь территории охранной зоны - 1140,02 кв. м.;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, отрезок пешеходной части нечетной стороны и прилегающей проезжей части (до бульвара) ул. Новороссийской Республики (от ул. Коммунистической до восточного угла здания-памятника); земельные участки (в т. ч. частично) с кадастровыми № № 23:47:0301032:48, 23:47:0301032:9, 23:47:0301032:61;
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 Новороссийск, а также «улично-дорожная сеть» (12.0.1), «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улицы, проездов) при необходимости формирование новых, направленной на обеспечение беспрепятственного доступа к объектам культурного наследия, с организацией его основного обзора с ул. Новороссийской Республики;

реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их основного объема (высоты и площади застройки) с применением в отделке фасадов традиционных отделочных материалов (дерево, кирпич под покраску, штукатурка) и неярких цветовых гамм в их покраске; для скатных крыш - металл с применением следующих цветовых гамм: серый, коричневый, зеленый; в заполнение оконных и дверных проемов применение исторических принципов расстекловки, материал дерево или имитирующий дерево;

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

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 Новороссийской Республики (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 натуральных материалов (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,

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,

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, организация ночной подсветки объектов культурного наследия,

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

ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов, элементов их инфраструктуры (светофоров, фонарных столбов,

дорожных знаков и пр.),

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

организация системы водоотведения;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), а также использование в отделке их фасадов материалов и цветовых гамм неярких цветов;

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

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

проведение археологических полевых работ;

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

**запрещается:**

возведение новых объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий необходимых и достаточных для ее восстановления;

размещение некапитальных строений и сооружений;

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

установка надземных пешеходных переходов через ул. Новороссийской Республики (на рассматриваемых участках);

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия 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 не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения ЗРЗ-1:

1. Регламентный участок ЗРЗ-1: включает 1 участок.
2. Площадь территории подзоны - 603,78 кв. м.
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, отрезок бульвара ул. Новороссийской Республики, между ул. Коммунистической и до восточного угла здания-памятника (часть земельного участка с кадастровым № 23:47:0000000:4637).
4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентного участка.
6. Особый режим использования земель - «Ограниченное преобразование».
7. 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 город Новороссийск, а также «отдых (рекреация)» (5.0), «улично-дорожная сеть» (12.0.1), «для предоставления коммунальных услуг» (3.1.1), «историко-культурная деятельность» (9.3);

реконструкция и возведение новых объектов капитального строительства рекреационного и инженерного технического назначения (обслуживания), включая размещение некапитальных строений и сооружений рекреационного назначения высотой не более 4 метров (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) с применением в отделке и покраске фасадов: традиционные материалы (дерево, кирпич под покраску, штукатурка), в покраске неяркие цветовые гаммы;

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

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

осуществление работ в соответствии с единым архитектурным решением, направленным на формирование рекреационной территории и учитывающим сложившуюся планировочную структуру бульвара (направление центральной пешеходной аллеи),

капитальный ремонт существующих памятных знаков, установка (при необходимости) новых памятных знаков, посвященных истории места и

известным личностям,

проведение работ по озеленению: 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 по границе бульвара просматриваемых металлических ограждений высотой не более 1,2 метра,

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;

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

проведение археологических полевых работ;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

#### **запрещается:**

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

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

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

размещение парковок, транзитный проезд транспорта;

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ-2)

1. Регламентный участок ЗРЗ-2: включает 1 участок;
2. Площадь территории подзоны - 1650,02 кв. м.;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, земельные участки (в т. ч. частично) с кадастровыми №№ 23:47:0301032:48, 23:47:0301032:83, 23:47:0301032:45, 23:47:0301032:86.
4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентного участка.
6. Особый режим использования земель - «Ограниченное преобразование».
7. 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 город Новороссийск, а также «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление проездов), при необходимости формирование новых;

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 8 метров (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верхней отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 40 градусов); в заполнении оконных и дверных проемов использование исторических принципов расстекловки, материал дерево и (или) имитирующий дерево; применение в отделке и покраске фасадов: традиционные материалы (дерево, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) и неяркие цветовые гаммы; для скатных крыш - металл с использованием следующих цветовых гамм: серый, коричневый, зеленый;

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 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 по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды) 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 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, электро-кабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия;

установка информационных конструкций на фасадах (вывесок) не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа в виде отдельных букв и знаков и высотой не более 0,6 метров;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

проведение археологических полевых работ;

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;

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

размещение новых некапитальных строений и сооружений;

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

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

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 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

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 09.12.2021 № 933-м

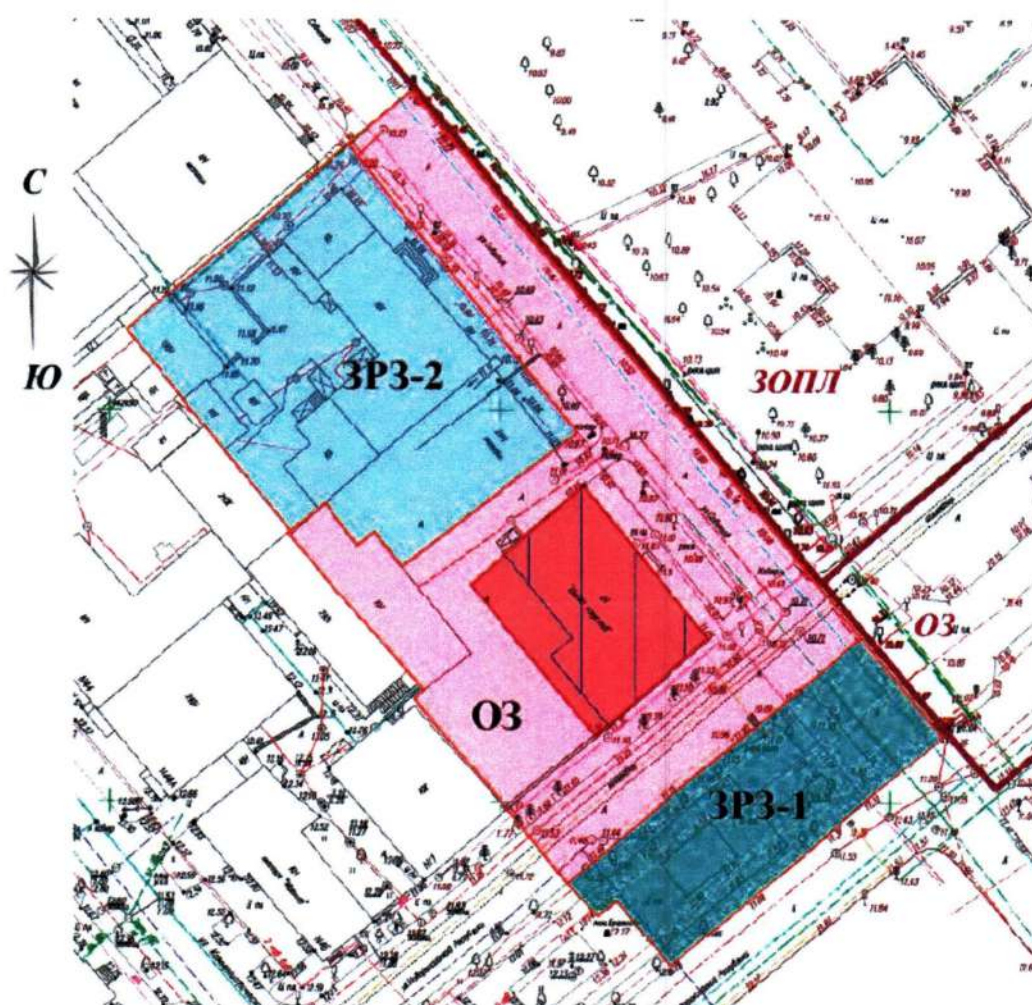
### ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения

«Дом жилой городского головы А.А. Никулина.

Здесь ставил любительские спектакли режиссер В.Э. Мейерхольд (1874-1940), жил заслуженный деятель искусства РСФСР художник-баталист И.А. Владимиров (1870-1947)», 1890 г., 1920-е годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Советов, 45 и ул. Новороссийской Республики, 9, лит. А

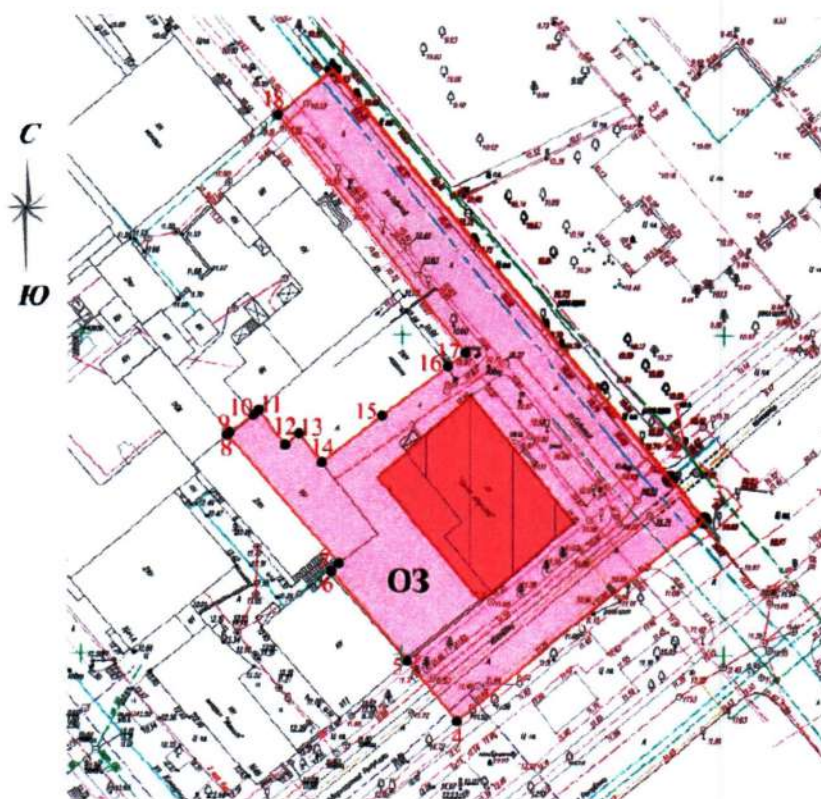
Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения



## Условные обозначения

-  - объект культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - граница проектируемых зон охраны
- ЗРЗ-1** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 1
- ЗРЗ-2** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 2
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 4м
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 8м
-  - охранный зона
- ОЗ** - охранный зона
- ЗОПЛ** - зона охраняемого природного ландшафта
-  - утвержденные границы территории и зон охраны о.к.н. рег. значения «Исторический центр Новороссийска», VI-V вв. до н.э. - III в н.э., конец XIX в. - середина XX в., КК, г. Новороссийск, в границах ул. Мира, Новороссийской Республики, Советов, Свободы

**Карта (схема) границ охранный зоны объекта культурного наследия  
регионального значения (ОЗ)**



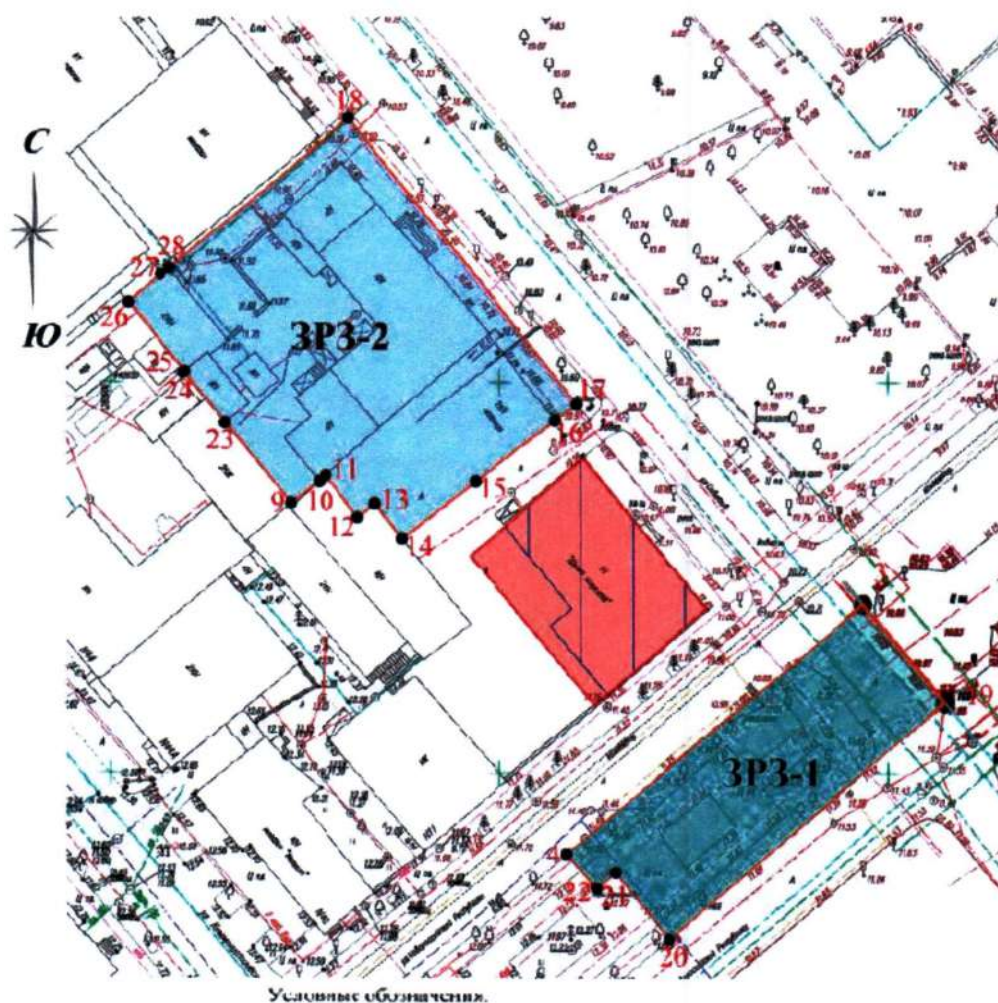
## Условные обозначения:

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

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

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|                   | X                                                       | Y          |
| 1                 | 442690.80                                               | 1283639.13 |
| 2                 | 442627.87                                               | 1283691.40 |
| 3                 | 442621.41                                               | 1283696.76 |
| 4                 | 442589.68                                               | 1283658.60 |
| 5                 | 442599.02                                               | 1283650.90 |
| 6                 | 442613.19                                               | 1283639.00 |
| 7                 | 442614.36                                               | 1283640.18 |
| 8                 | 442634.26                                               | 1283622.77 |
| 9                 | 442634.57                                               | 1283623.15 |
| 10                | 442637.25                                               | 1283626.78 |
| 11                | 442638.04                                               | 1283627.68 |
| 12                | 442632.73                                               | 1283631.83 |
| 13                | 442634.45                                               | 1283634.02 |
| 14                | 442630.08                                               | 1283637.47 |
| 15                | 442637.25                                               | 1283646.85 |
| 16                | 442644.95                                               | 1283657.14 |
| 17                | 442647.04                                               | 1283659.94 |
| 18                | 442683.71                                               | 1283630.72 |
| 1                 | 442690.80                                               | 1283639.13 |

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



- Условные обозначения.**
-  - объект культурного наследия
  -  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
  -  - утвержденная территория объекта культурного наследия
  -  - граница проектируемых зон охраны
  - ЗРЗ-1** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 1
  - ЗРЗ-2** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок 2
  -  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 4м
  -  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентный участок с высотой застройки не более 8м
  -  **1** - номер поворотной точки

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

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|                   | X                                                       | Y          |
| 3                 | 442621.41                                               | 1283696.76 |
| 19                | 442608.98                                               | 1283707.17 |
| 20                | 442578.88                                               | 1283671.69 |
| 21                | 442587.42                                               | 1283664.83 |
| 22                | 442585.45                                               | 1283662.43 |
| 4                 | 442589.68                                               | 1283658.60 |
| 3                 | 442621.41                                               | 1283696.76 |

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

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|                   | X                                                       | Y          |
| 18                | 442683.71                                               | 1283630.72 |
| 17                | 442647.04                                               | 1283659.94 |
| 16                | 442644.95                                               | 1283657.14 |
| 15                | 442637.25                                               | 1283646.85 |
| 14                | 442630.08                                               | 1283637.47 |
| 13                | 442634.45                                               | 1283634.02 |
| 12                | 442632.73                                               | 1283631.83 |
| 11                | 442638.04                                               | 1283627.68 |
| 10                | 442637.25                                               | 1283626.78 |
| 9                 | 442634.57                                               | 1283623.15 |
| 23                | 442644.70                                               | 1283614.74 |
| 24                | 442651.23                                               | 1283609.45 |
| 25                | 442651.33                                               | 1283609.58 |
| 26                | 442660.17                                               | 1283602.17 |
| 27                | 442663.69                                               | 1283606.36 |
| 28                | 442664.51                                               | 1283607.59 |
| 18                | 442683.71                                               | 1283630.72 |

Начальник управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 09.12.2021 № 933-кн

## РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой городского головы А.А. Никулина. Здесь ставил любительские спектакли режиссер В.Э. Мейерхольд (1874-1940), жил заслуженный деятель искусства РСФСР художник-баталист И.А. Владимиров (1870-1947)», 1890 г., 1920-е годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Советов, 45 и ул. Новороссийской Республики, 9, лит. А**

### **Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ):

1. Регламентный участок ОЗ: включает 1-н участок.
2. Площадь территории охранной зоны - 2785,86 кв. м.
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, пешеходные части ул. Новороссийской Республики (от границы предыдущего здания-памятника и до ул. Советов) и Советов (от ул. Новороссийской Республики до северного угла земельного участка с кадастровым № 23:47:0301032:6), проезжие части указанных улиц, расположенные вдоль фасадов здания-памятника (на протяженность описанных границ пешеходных участков), а также часть внутридворовой территории здания-памятника (часть земельного участка с кадастровым № 23:47:0301032:48).
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 Новороссийск, а также «улично-дорожная сеть» (12.0.1), «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улицы, проездов) при необходимости формирование новых, направленной на обеспечение беспрепятственного доступа к объектам культурного наследия, с организацией его основного обзора с ул. Новороссийской Республики и ул. Советов;

реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их основного объема (высоты и площади застройки) с применением в отделке фасадов традиционных отделочных материалов (дерево, кирпич под покраску, штукатурка) и неярких цветовых гамм в их покраске; для скатных крыш - металл с применением следующих цветовых гамм: серый, коричневый, зеленый; в заполнение оконных и дверных проемов применение исторических принципов расстекловки, материал дерево или имитирующий дерево;

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

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 Новороссийской Республики и ул. Советов (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 натуральных материалов (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,

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,

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, организация ночной

подсветки объектов культурного наследия,

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

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

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

организация системы водоотведения;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), а также использование в отделке их фасадов материалов и цветовых гамм неярких цветов;

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

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

проведение археологических полевых работ;

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

#### **запрещается:**

возведение новых объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий необходимых и достаточных для ее восстановления;

размещение новых некапитальных строений и сооружений;

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

установка надземных пешеходных переходов через ул. Новороссийской Республики и ул. Советов (на рассматриваемых участках);

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия 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.

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

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ-1):

1. Регламентный участок ЗРЗ-1: включает 1 участок.
2. Площадь территории подзоны - 780,91 кв. м.
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, часть земельного участка с кадастровым № 23:47:0000000:4637, а также прилегающий отрезок проезжей части ул. Советов.
4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентного участка.
6. Особый режим использования земель - «Ограниченное преобразование».
7. 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 город Новороссийск, а также «отдых (рекреация)» (5.0), «улично-дорожная сеть» (12.0.1), «для предоставления коммунальных услуг» (3.1.1), «историко-культурная деятельность» (9.3);

реконструкция и возведение новых объектов капитального строительства рекреационного и инженерного технического назначения (обслуживания), включая размещение некапитальных строений и сооружений рекреационного назначения высотой не более 4 метров (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) с применением в отделке и покраске фасадов: традиционные материалы (дерево, кирпич под покраску, штукатурка), в покраске неяркие цветовые гаммы;

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

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

осуществление работ в соответствии с единым архитектурным решением, направленным на формирование рекреационной территории и учитывающим сложившуюся планировочную структуру бульвара (направление центральной пешеходной аллеи),

капитальный ремонт существующих памятных знаков, установка (при необходимости) новых памятных знаков, посвященных истории места и известным личностям,

проведение работ по озеленению: 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 по границе бульвара просматриваемых металлических ограждений высотой не более 1,2 метра,

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;

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

проведение археологических полевых работ;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

**запрещается:**

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

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

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

размещение парковок, транзитный проезд транспорта;

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

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

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ-2):

1. Регламентный участок ЗРЗ-2: включает 1 участок.
2. Площадь территории подзоны - 1605,8 кв. м.
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, земельные участки (в т. ч. частично) с кадастровыми №№ 23:47:0301032:58, 23:47:0301032:6, 23:47:0301032:8, 23:47:0301032:37.
4. Капитальные строения: имеются.
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентного участка.
6. Особый режим использования земель - «Ограниченное преобразование».
7. 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 город Новороссийск, а также «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление проездов), при необходимости формирование новых;

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 8 метров (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верхней отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 40 градусов); в заполнении оконных и дверных проемов использование исторических принципов расстекловки, материал дерево и (или) имитирующий дерево; применение в отделке и покраске фасадов: традиционные материалы (дерево, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) и неяркие цветовые гаммы; для скатных крыш - металл с использованием следующих цветовых гамм: серый, коричневый, зеленый;

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 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 по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды) 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 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, электро-кабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия;

установка информационных конструкций на фасадах (вывесок) не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа в виде отдельных букв и знаков и высотой не более 0,6 метров;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

проведение археологических полевых работ;

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;

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

размещение новых некапитальных строений и сооружений;

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

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

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 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