



**АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**ПРИКАЗ**

от 19.10.2023

г. Краснодар

№ 449-КН

**Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Элеватор – один из крупнейших в мире», 1894 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Элеваторная, 22, лит. Ч, Ч1**

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 29 части 2 статьи 5 Закона Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 г. № п/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории», пунктом 3.9.8 Положения об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, утвержденного постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Элеватор – один из крупнейших в мире», 1894 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Элеваторная, 22, лит. Ч, Ч1, 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 «Элеватор – один из крупнейших в мире», 1894 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Элеваторная, 22, лит. Ч, Ч1, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

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

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

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

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

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

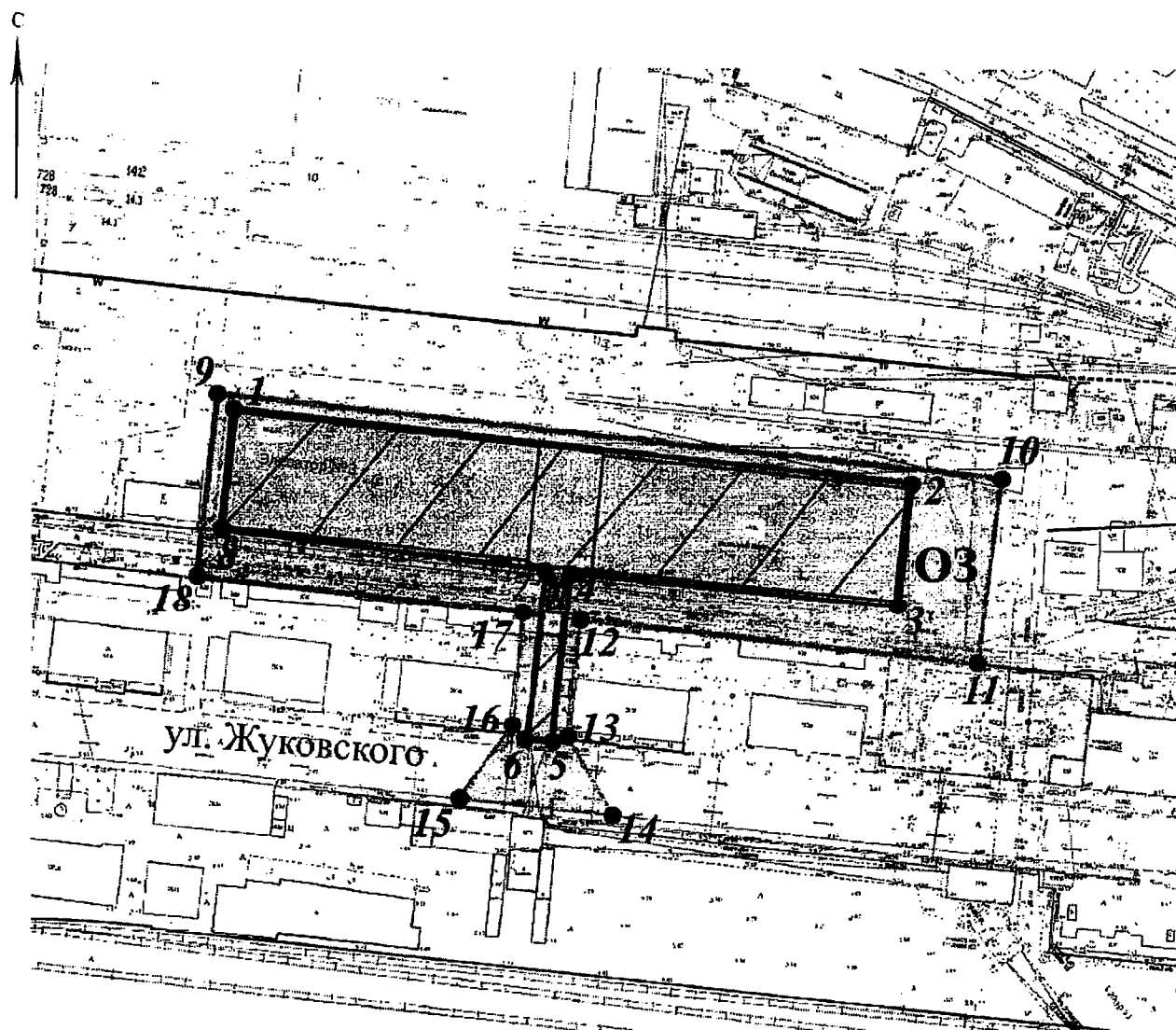
приказом администрации  
Краснодарского края

от 19.10.2023 № 749-КН

### ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Элеватор – один из крупнейших в мире», 1894 г., Краснодарский край,  
г. Новороссийск, ул. Элеваторная, 22, лит. Ч, Ч1

Карта (схема) границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия



## Условные обозначения:

 - утвержденные границы территории объектов культурного наследия

 - объект культурного наследия

 - утвержденная территория объекта культурного наследия

• **I** - номер характерной точки

 - границы зон охраны

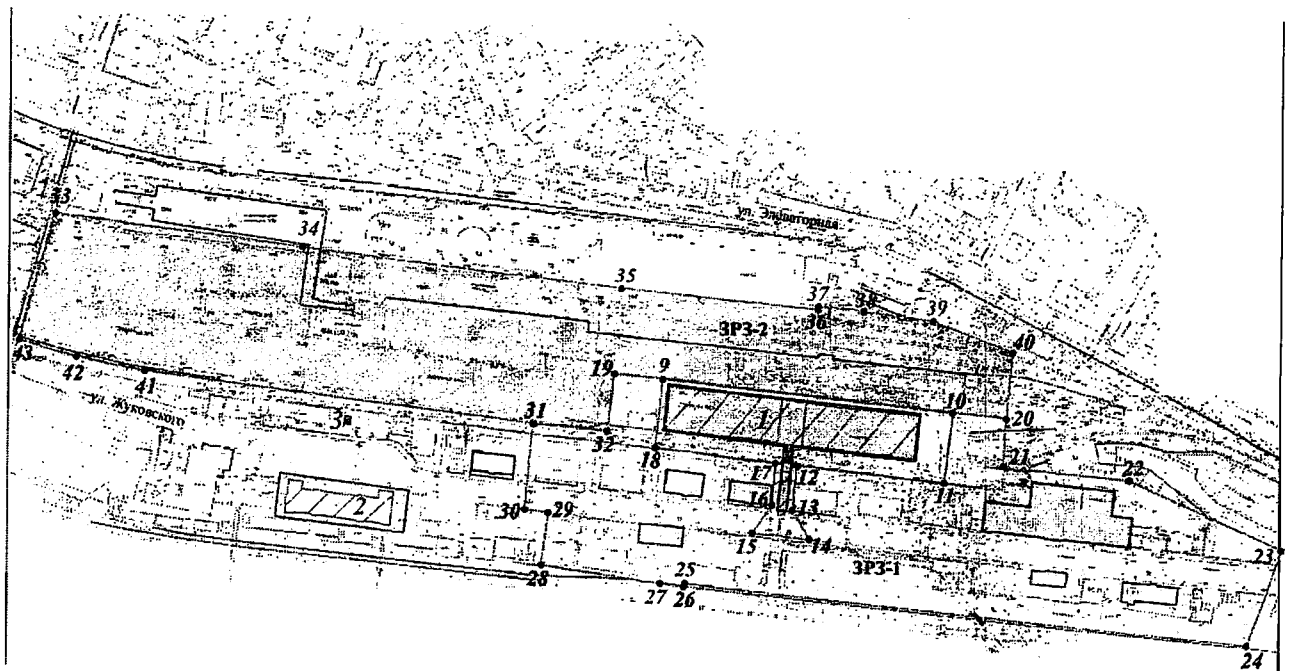
**ОЗ** - охранный зона

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

| Сведения об объекте                             |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| № п/п                                           | Характеристики зоны                                                 |            | Описание характеристик                                                                                                                                                              |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   |            | 3                                                                                                                                                                                   |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | Местоположение зоны                                                 |            | Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Элеваторная, 22 (часть земельного участка с кадастровым № 23:47:0000000:8027), часть ул. Жуковского, территория общего пользования (улица) |                                                                        |                                                       |
| 2                                               | Площадь зоны ± величина погрешности определения площади (Р±ДельтаР) |            | 5032 кв. м ± 25 кв. м                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                       |
| 3                                               | Иные характеристики зоны                                            |            | -                                                                                                                                                                                   |                                                                        |                                                       |
| Сведения о местоположении границ объекта        |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                                       |
| 1. Система координат МСК-23 зона 1              |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                                       |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                                       |
| Обозначение характерных точек границ            | Координаты, м                                                       |            | Метод определения координат характерной точки                                                                                                                                       | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|                                                 | X                                                                   | Y          |                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   | 3          | 4                                                                                                                                                                                   | 5                                                                      | 6                                                     |
| Внутренний контур:                              |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 444756.48                                                           | 1283660.56 | Картометрический                                                                                                                                                                    | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 2                                               | 444739.12                                                           | 1283821.88 | Картометрический                                                                                                                                                                    | 0.5                                                                    | -                                                     |

| 3                                                              | 444711.27     | 1283818.89 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 4                                                              | 444719.66     | 1283740.97 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 5                                                              | 444675.86     | 1283736.29 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 6                                                              | 444676.40     | 1283731.39 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   |                                                                   |
| 7                                                              | 444720.16     | 1283736.25 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   |                                                                   |
| 8                                                              | 444728.65     | 1283657.41 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   |                                                                   |
| 1                                                              | 444756.48     | 1283660.56 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   |                                                                   |
| Внешний контур:                                                |               |            |                                                     |                                                                                       |                                                                   |
| 9                                                              | 444761.78     | 1283655.06 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 10                                                             | 444740.28     | 1283845.60 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 11                                                             | 444694.45     | 1283840.70 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 12                                                             | 444705.74     | 1283742.44 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 13                                                             | 444677.54     | 1283739.78 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 14                                                             | 444656.79     | 1283750.60 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 15                                                             | 444660.96     | 1283711.83 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 16                                                             | 444679.39     | 1283725.33 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 17                                                             | 444707.24     | 1283728.11 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 18                                                             | 444715.71     | 1283649.14 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   |                                                                   |
| 9                                                              | 444761.78     | 1283655.06 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   |                                                                   |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта |               |            |                                                     |                                                                                       |                                                                   |
| Обозначение<br>характерных<br>точек<br>границ                  | Координаты, м |            | Метод определения<br>координат характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной точки<br>(Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности (при<br>наличии) |
|                                                                | X             | Y          |                                                     |                                                                                       |                                                                   |
| 1                                                              | 2             | 3          | 4                                                   | 5                                                                                     | 6                                                                 |
| -                                                              | -             | -          | -                                                   | -                                                                                     | -                                                                 |

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



## Экспликация:

- 1** - о.к.н. рег. значения «Элсватор – один из крупнейших в мире», 1894 г., КК, г. Новороссийск, ул. Элеваторная, 22, лит. Ч, Ч1
- 2** - о.к.н. рег. значения «Железнодорожный вокзал. Был занят ротой автоматчиков 393-го Новороссийского отделения батальона морской пехоты под командованием Героя Советского Союза капитан-лейтенанта Райкунова. Младшим лейтенантом В.А.Сморжевским водружен военно-морской флаг СССР, 10 сентября 1943 г.», 1885-1888 гг., 1913-1914 гг., 1930-с гг., 1947 г., КК, г. Новороссийск, ул. Жуковского, 16, лит. А
- 3** - о.к.н. рег. значения «Братская могила 200 красноармейцев, казненных белогвардейцами, 29 августа 1918 г. Установлен обелиск», 1936 г., КК, г. Новороссийск, ул. Жуковского, (Привокзальная пл.)

## Условные обозначения:

- утвержденные границы территории объектов культурного наследия
- объект культурного наследия
- утвержденная территория объекта культурного наследия
- условные объекты ценной исторической застройки
- границы зон охраны

**ЗРЗ-1** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона (регламентный участок) 1, высота застройки до 15 м

**ЗРЗ-2** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона (регламентный участок) 2, высота застройки до 35 м для зданий и до 65 м для строений и сооружений

- 9** - номер характерной точки

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

| Сведения об объекте                             |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| № п/п                                           | Характеристики зоны                                                 |            | Описание характеристик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   |            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | Местоположение зоны                                                 |            | Краснодарский край, г. Новороссийск, часть ул. Жуковского, земельные участки с кадастровыми № 23:47:0000000:8027 (часть), № 23:47:0202007:4 (часть), № 23:47:0202046:32, № 23:47:0202046:34, № 23:47:0202046:584, № 23:47:0202046:37, № 23:47:0202046:39, № 23:47:0202046:210, № 23:47:0202046:38, № 23:47:0202046:40, № 23:47:0202046:200, № 23:47:0202046:598, № 23:47:0202046:82, № 23:47:0202046:1, № 23:47:0202007:19, № 23:47:0202007:9, № 23:47:0202007:20, № 23:47:0202007:34, № 23:47:0202007:22 (частично) |                                                                        |                                                       |
| 2                                               | Площадь зоны + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР) |            | 45093 кв. м + 74 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                       |
| 3                                               | Иные характеристики зоны                                            |            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| Сведения о местоположении границ объекта        |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |                                                       |
| 1. Система координат МСК-23 зона I              |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |                                                       |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |                                                       |
| Обозначение характерных точек границ            | Координаты, м                                                       |            | Метод определения координат характерной точки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|                                                 | X                                                                   | Y          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   | 3          | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5                                                                      | 6                                                     |
| 10                                              | 444740.28                                                           | 1283845.60 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 20                                              | 444736.35                                                           | 1283880.41 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 21                                              | 444704.94                                                           | 1283877.98 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 22                                              | 444696.32                                                           | 1283962.00 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 23                                              | 444651.17                                                           | 1284060.96 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 24                                              | 444587.16                                                           | 1284039.17 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 25                                              | 444627.53                                                           | 1283668.49 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 26                                              | 444626.06                                                           | 1283668.33 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 27                                              | 444627.76                                                           | 1283652.69 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 28                                              | 444638.19                                                           | 1283573.85 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 29                                              | 444672.97                                                           | 1283578.44 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 30                                              | 444674.71                                                           | 1283563.38 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |
| 31                                              | 444730.85                                                           | 1283568.72 | Картометрический                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.5                                                                    | -                                                     |

| 32                                                             | 444726.09     | 1283617.35 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 19                                                             | 444763.64     | 1283621.66 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 9                                                              | 444761.78     | 1283655.06 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 18                                                             | 444715.71     | 1283649.14 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 17                                                             | 444707.24     | 1283728.11 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 16                                                             | 444679.39     | 1283725.33 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 15                                                             | 444660.96     | 1283711.83 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 14                                                             | 444656.79     | 1283750.60 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 13                                                             | 444677.54     | 1283739.78 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 12                                                             | 444705.74     | 1283742.44 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 11                                                             | 444694.45     | 1283840.70 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 10                                                             | 444740.28     | 1283845.60 | Картометрический                                    | 0.5                                                                                   | -                                                                 |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта |               |            |                                                     |                                                                                       |                                                                   |
| Обозначение<br>характерных<br>точек<br>границ                  | Координаты, м |            | Метод определения<br>координат характерной<br>точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной точки<br>(Mt), м | Описание<br>обозначения<br>точки на<br>местности (при<br>наличии) |
|                                                                | X             | Y          |                                                     |                                                                                       |                                                                   |
| 1                                                              | 2             | 3          | 4                                                   | 5                                                                                     | 6                                                                 |
| -                                                              | -             | -          | -                                                   | -                                                                                     | -                                                                 |

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

| Сведения об объекте                             |                                                                     |            |                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| № п/п                                           | Характеристики зоны                                                 |            | Описание характеристик                                                                                             |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   |            | 3                                                                                                                  |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | Местоположение зоны                                                 |            | Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Элеваторная, земельный участок с кадастровым № 23:47:0000000:8027 (часть) |                                                                        |                                                       |
| 2                                               | Площадь зоны ± величина погрешности определения площади (Р±ДельтаР) |            | 50634 кв. м ± 79 кв. м                                                                                             |                                                                        |                                                       |
| 3                                               | Иные характеристики зоны                                            |            | -                                                                                                                  |                                                                        |                                                       |
| Сведения о местоположении границ объекта        |                                                                     |            |                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 1. Система координат МСК-23 зона 1              |                                                                     |            |                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |                                                                     |            |                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| Обозначение характерных точек границ            | Координаты, м                                                       |            | Метод определения координат характерной точки                                                                      | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|                                                 | X                                                                   | Y          |                                                                                                                    |                                                                        |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                   | 3          | 4                                                                                                                  | 5                                                                      | 6                                                     |
| 35                                              | 444819.89                                                           | 1283625.70 | Картометрический                                                                                                   | 0.5                                                                    | -                                                     |



|    |           |            |                  |     |   |
|----|-----------|------------|------------------|-----|---|
| 36 | 444806.59 | 1283755.20 | Картометрический | 0.5 | - |
| 37 | 444808.36 | 1283755.47 | Картометрический | 0.5 | - |
| 38 | 444805.35 | 1283785.54 | Картометрический | 0.5 | - |
| 39 | 444799.35 | 1283832.26 | Картометрический | 0.5 | - |
| 40 | 444779.41 | 1283884.09 | Картометрический | 0.5 | - |
| 20 | 444736.35 | 1283880.41 | Картометрический | 0.5 | - |
| 10 | 444740.28 | 1283845.60 | Картометрический | 0.5 | - |
| 9  | 444761.78 | 1283655.06 | Картометрический | 0.5 | - |
| 19 | 444763.64 | 1283621.66 | Картометрический | 0.5 | - |
| 32 | 444726.09 | 1283617.35 | Картометрический | 0.5 | - |
| 31 | 444730.85 | 1283568.72 | Картометрический | 0.5 | - |
| 41 | 444761.15 | 1283313.76 | Картометрический | 0.5 | - |
| 42 | 444770.08 | 1283269.54 | Картометрический | 0.5 | - |
| 43 | 444780.74 | 1283230.64 | Картометрический | 0.5 | - |
| 33 | 444865.69 | 1283254.78 | Картометрический | 0.5 | - |
| 34 | 444845.07 | 1283416.57 | Картометрический | 0.5 | - |
| 35 | 444819.89 | 1283625.70 | Картометрический | 0.5 | - |

3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта

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

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

**УТВЕРЖДЕНЫ**

приказом администрации

Краснодарского края

от 19.10.2023 № 449-КН

### **РЕЖИМЫ**

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Элеватор – один из крупнейших в мире», 1894 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Элеваторная, 22, лит. Ч, Ч1**

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

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

1. Регламентный участок ОЗ: включает 1 участок;
2. Площадь территории охранной зоны – 5032 кв. м;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Элеваторная, 22 (часть земельного участка с кадастровым № 23:47:0000000:8027), часть ул. Жуковского, территория общего пользования (улица);
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 Краснодарского края, а также «улично-дорожная сеть» (12.0.1)\*, «историко-культурная деятельность» (9.3);

---

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

сохранение существующего направления ул. Жуковского для обеспечения беспрепятственного доступа к объекту культурного наследия и его основного обзора;

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 тонов;

капитальный ремонт и реконструкция склонно-укрепительных сооружений (подпорных стен) в объеме необходимом для обеспечения безопасности;

демонтаж (снос) существующих капитальных и некапитальных зданий, 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 Жуковского (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) 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;

установку вдоль улиц, разделяющих проезжую и пешеходную часть дорог, просматриваемых металлических ограждений высотой не более 1,2 метра, а также установку 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 реконструкцию существующих просматриваемых и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, ворот и калиток;

установку отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организацию ночной подсветки объекта культурного наследия;

установку 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.);

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

организацию системы водоотведения;

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей надземным способом;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

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

**Запрещается:**

строительство объектов капитального строительства, а также размещение 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;

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

размещение всех видов наружной рекламы;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

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**

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 ЗРЗ-1 – 45093 кв. м.

3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, часть ул. Жуковского, земельные участки с кадастровыми № 23:47:0000000:8027 (часть), № 23:47:0202007:4 (часть), № 23:47:0202046:32, № 23:47:0202046:34, № 23:47:0202046:584, № 23:47:0202046:37, № 23:47:0202046:39, № 23:47:0202046:210, № 23:47:0202046:38, № 23:47:0202046:40, № 23:47:0202046:200, № 23:47:0202046:598, № 23:47:0202046:82, № 23:47:0202046:1, № 23:47:0202007:19, № 23:47:0202007:9, № 23:47:0202007:20, № 23:47:0202007:34, № 23:47:0202007:22 (частично).

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 Краснодарского края, а также «транспорт» (7.0), «железнодорожные пути» (7.1.1), «улично-дорожная сеть» (12.0.1), «улично-дорожная сеть» (12.0.1), «историко-культурная деятельность» (9.3);

капитальный ремонт и реконструкция зданий ценной исторической застройки (дома № 7, 17, 19, 6, 8, 10 по ул. Жуковского), без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), с сохранением стилистики решения фасадов и использованием в наружной отделке его фасадов следующих материалов (стены – натуральный камень, кирпич или штукатурка под покраску;

крыша – металл под фальц или имитирующий его (металлический профлист), рулонная (мягкая) кровля; в заполнении оконных и дверных проемов – дерево или материал имитирующий дерево с сохранением исторической растекловки окон); в наружной покраске фасадов следующих цветов (стены - все оттенки бежевого цвета, приближенные к цвету натурального красного кирпича «терракот», с выделением декоративных элементов (карниз, наличники, пояски и другие) в более светлые тона или белый цвет; крыша – все оттенки коричневого цвета или светлые оттенки серого цвета; окна и двери - все оттенки коричневого цвета);

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства, в том числе площадных, с учетом следующих требований:

высотой не более 15 метров. Высота измеряется: для зданий - от средней отметки уровня земли под объектом капитального строительства до верхней отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 40 градусов; для иных площадных объектов (строений, сооружений) - от средней отметки уровня земли под таким площадным объектом до верхней отметки его конструкций;

с применением в наружной отделке и покраске фасадов следующих материалов и цветов:

для зданий: стены – натуральный камень, лицевой кирпич, кирпич под покраску или штукатурка под покраску; крыша – металл под фальц или имитирующий его (металлический профлист), рулонная (мягкая) кровля; в заполнении оконных и дверных проемов - дерево или материал имитирующий дерево с использованием в наружной покраске фасадов следующих цветов: стены - все оттенки бежевого цвета, приближенные к цвету натурального красного кирпича «терракот», с выделением декоративных элементов (карниз,

наличники, пояски и другие) в более светлые тона или белый цвет; крыша – все оттенки коричневого цвета и светлые оттенки серого цвета; окна и двери – все оттенки коричневого цвета;

для иных площадных объектов (строений, сооружений): стены - лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка под покраску, металл (сэндвич-панели, профлист и иные); для оконных заполнений: дерево или материал, имитирующий дерево, металл; крыша – металл, и с использованием в наружной покраске фасадов все оттенки серого цвета;

реконструкция существующих и строительство новых линейных объектов (железнодорожных путей, автомобильных дорог, надземных транспортных галерей и иных объектов транспортной инфраструктуры), являющихся объектами капитального строительства, в параметрах и габаритах, отвечающих функциональной их принадлежности, надежности и безопасности в эксплуатации, а также в материалах и цветовых решениях, регламентируемых соответствующими ГОСТами;

ремонт существующих некапитальных строений и сооружений без увеличения их существующей высоты, а также размещение в границах земельных участков новых некапитальных строений и сооружений высотой не более 5 метров с применением в их отделке высококачественных отделочных материалов неярких цветовых гамм;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства (в том числе поздних пристроек к ним), 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);

установку по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды) ограждений (каменные с металлическим просматриваемым заполнением, устанавливаемым на всю высоту или частично), в том числе просматриваемых металлических ворот и калиток, общей их высотой не более 2,5 метра; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, ворот и калиток;

установку систем видеонаблюдения;

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

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

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

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

организацию парковок в границах земельных участков;

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей надземным способом;

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.

#### **Запрещается:**

демонтаж (снос) здания ценной исторической застройки (дома № 7, 17, 19, 6, 8, 10 по ул. Жуковского);

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

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

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

фрагментарная отделка и покраска фасадов;

установка кондиционеров и иного инженерного оборудования на фасадах зданий, формирующих улицу Жуковского;

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**

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 ЗРЗ-2 – 50634 кв. м:
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Элеваторная, земельный участок с кадастровым № 23:47:0000000:8027 (часть).
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 Краснодарского края, а также «историко-культурная деятельность» (9.3);

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства, в том числе площадных, с учетом следующих требований:

для зданий - высотой не более 35 метров (высота измеряется от средней отметки уровня земли под объектом капитального строительства до верхней отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 40 градусов) и с использованием в наружной отделке и покраске их фасадов следующих материалов и цветов: стены – натуральный камень, лицевой кирпич, кирпич под покраску или штукатурка под покраску; крыша – металл под фальц или имитирующий его (металлический профлист), рулонная (мягкая) кровля; в заполнении оконных и дверных проемов - дерево или материал имитирующий дерево с использованием в наружной покраске фасадов следующих цветов: стены - все оттенки бежевого цвета, приближенные к цвету натурального красного кирпича «терракот», с выделением декоративных элементов (карниз, наличники, пояски и другие) в более светлые тона или белый цвет; крыша – все оттенки коричневого цвета и светлые оттенки серого цвета; окна и двери - все оттенки коричневого цвета;

для иных площадных объектов (строений, сооружений) - высотой не более 65 метров (высота измеряется от средней отметки уровня земли до верхней отметки конструкций объекта) с использованием в наружной отделке и покраске их фасадов следующих материалов и цветов: стены: металл (сэндвич–панели, профлист и иные); для оконных заполнений: дерево или материал, имитирующий дерево, металл; крыша – металл с использованием в наружной покраске фасадов все оттенки серого цвета;

реконструкция существующих и строительство новых линейных объектов (железнодорожных путей, автомобильных дорог, надземных транспортных галерей и иных объектов транспортной инфраструктуры), являющихся объектами капитального строительства, в параметрах и габаритах, отвечающих функциональной их принадлежности, надежности и безопасности в эксплуатации, а также в материалах и цветовых решениях, регламентируемых соответствующими ГОСТами;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства (в том числе поздних пристроек к ним), 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);

установку по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды) ограждений (каменные с металлическим просматриваемым заполнением, устанавливаемым на всю высоту или частично), в том числе просматриваемых металлических ворот и калиток, общей их высотой не более 2,5 метра; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, ворот и калиток;

установку систем видеонаблюдения;

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

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

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

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

организацию парковок в границах земельных участков;

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.); ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и железнодорожных путей;

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.

### **Запрещается:**

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

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

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на

фасадах зданий и сооружений;  
фрагментарная отделка и покраска фасадов;  
размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;  
изменение рельефа местности.

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко