



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

от 27.02.2025

г. Краснодар

№ 275-кн

**Об установлении зон охраны, утверждении  
режимов использования земель и требований  
к градостроительным регламентам в границах  
территорий данных зон объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом жилой Д.П. Герта»,  
1901 г., Краснодарский край, г. Новороссийск,  
ул. К. Маркса, 21, 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 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», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Д.П. Герта», 1901 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 21, 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 жилой Д.П. Герта», 1901 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 21, лит. А, 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» [admkrasnodar.ru](http://admkrasnodar.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 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

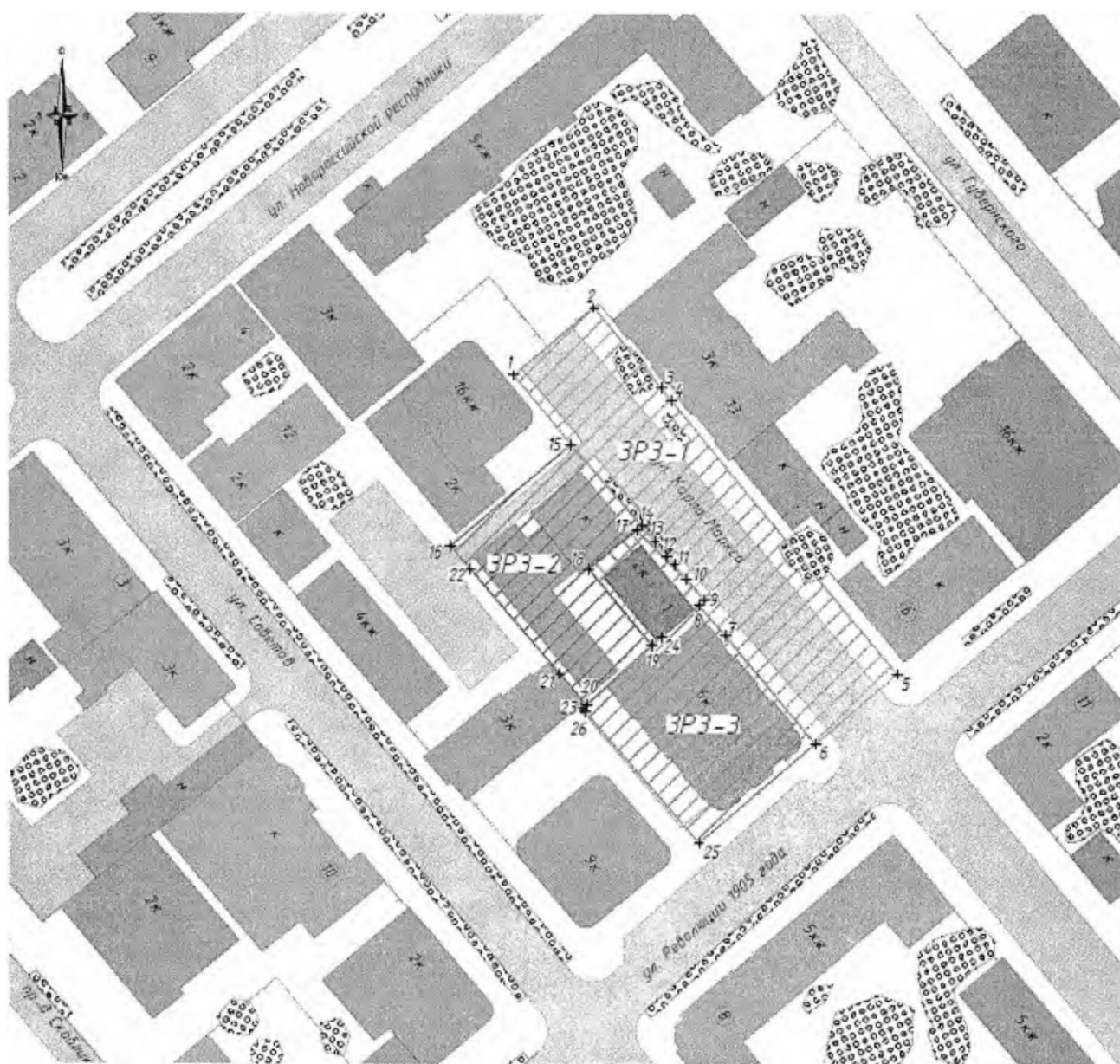


Г.Г. Давыденко




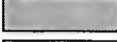


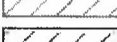
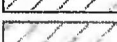
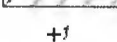
УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 27.02.2025 № 275-к/1

**ЗОНЫ**  
**охраны объекта культурного наследия регионального**  
**значения «Дом жилой Д.П. Герта», 1901 г.,**  
**Краснодарский край, г. Новороссийск,**  
**ул. К. Маркса, 21, лит. А**

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



## Условные обозначения:

	Распространенный объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:
1. <i>Дом жилой Д.П. Гергала, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 21, лит. А</i>	
	Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране:
2. <i>Дом доходный купца Г.Ларина. Здесь размещались Русский Торгово-Промышленный банк, городская библиотека, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Советов, 44 и ул. Новороссийской Республики, 1, лит. А, А1</i>	
3. <i>Отделение Государственного банка, расположенный по адресу: угол ул. Советов, 47 и ул. Новороссийской Республики, 12, лит. А, А1</i>	
4. <i>Дом доходный купца Д.Е. Манусси. Здесь размещались: Городская Утрова и Дума, Совет рабочих депутатов, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Советов, 46, ул. К. Маркса, 17 и ул. Новороссийской Республики, 12 - 14, лит. А</i>	
5. <i>Дом доходный торговца мукой С.М. Обрадовича. Здесь размещалось Новороссийское отделение Азовско-Донского коммерческого банка, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Революции 1905 г., 19 и ул. Скаблицова, 12, лит. А</i>	
6. <i>Дом доходный Ледина, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Карла Маркса, 22</i>	
7. <i>Кинематограф им. Ю.А. Газарина, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 53, лит. Ж</i>	
8. <i>Дом жилой. Здесь размещается Новороссийский исторический музей-заповедник, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Советов, 58, ул. К. Маркса, 25 и ул. Революции 1905 г., 14, лит. А</i>	
9. <i>Дом жилой, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Новороссийской Республики, 5, лит. А</i>	
10. <i>Дом доходный купца 1-ой гильдии И.П. Протормаса. Здесь размещались: Первое Общественное собрание, женская прогимназия, паровая типолиграфия А.А. Туля, почта и телеграф, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 49, лит. А</i>	
11. <i>Домовладение надворного советника, производителя В.В. Ильченко. Здесь размещались аптека, аптека и больничница доктора С.Е. Нестерова, ветеринарическая лечебница, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Советов, 24, лит. А, Б</i>	
12. <i>Дом доходный члена Городской Утровы Е.П. Байбаркова. Здесь размещались кинематограф "Вулкан", кинотеатр "Соборина", кинотеатр "Ударник", расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 48, лит. А</i>	
13. <i>Дом жилой А.А. Микеласа. Здесь размещались: в 1918 - 1919 годы - штаб Добровольческой армии, в 1920-е годы - начальник Новороссийского гарнизона, в 1940 - 1970-е годы - городской Комитет КПСС и городской исполнительный комитет, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 20, лит. А</i>	
14. <i>Дом жилой Кириак Димитрови, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Скаблицова, 10, лит. А</i>	
	Нежилая хозяйственная застройка
	Жилая и административная застройка
	Дорожно-транспортные сети
	Территория объекта культурного наследия
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3
+1	Номер характерной (поворотной) точки грани зон охраны



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

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Новороссийск		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ )		-		
3	Иные характеристики объекта		-		
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 ( $M_t$ ), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	442659.74	1283870.31	Аналитический метод	0,1	-
2	442674.23	1283887.43	Аналитический метод	0,1	-
3	442657.02	1283901.72	Аналитический метод	0,1	-
4	442654.35	1283903.88	Аналитический метод	0,1	-
5	442596.27	1283951.65	Аналитический метод	0,1	-
6	442581.22	1283934.34	Аналитический метод	0,1	-
7	442604.39	1283915.35	Аналитический метод	0,1	-
8	442610.96	1283909.64	Аналитический метод	0,1	-
9	442611.98	1283910.83	Аналитический метод	0,1	-

10	442616.60	1283907.05	Аналитический метод	0,1	-
11	442619.67	1283904.46	Аналитический метод	0,1	-
12	442621.39	1283902.97	Аналитический метод	0,1	-
13	442624.64	1283900.28	Аналитический метод	0,1	-
14	442627.87	1283897.60	Аналитический метод	0,1	-
15	442645.08	1283882.55	Аналитический метод	0,1	-
1	442659.74	1283870.31	Аналитический метод	0,1	-
<b>3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта</b>					
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
-	-	-	-	-	-

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

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Новороссийск
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ )	-
3	Иные характеристики объекта	-
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 квадратиче- ская погреш- ность положе- ния характер- ной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
16	442623.59	1283856.83	Аналитический метод	0,1	-
15	442645.08	1283882.55	Аналитический метод	0,1	-
14	442627.87	1283897.60	Аналитический метод	0,1	-
17	442627.00	1283896.48	Аналитический метод	0,1	-
18	442618.76	1283886.28	Аналитический метод	0,1	-
19	442602.37	1283899.65	Аналитический метод	0,1	-
20	442589.56	1283885.84	Аналитический метод	0,1	-
21	442596.28	1283880.11	Аналитический метод	0,1	-
22	442618.72	1283861.04	Аналитический метод	0,1	-
16	442623.59	1283856.83	Аналитический метод	0,1	-

### 3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратиче- ская погреш- ность положе- ния характер- ной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны  
регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
объекта культурного наследия (ЗРЗ-3)**

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Новороссийск		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР)		-		
3	Иные характеристики объекта		-		
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
23	442588.82	1283884.97	Аналитический метод	0,1	-
20	442589.56	1283885.84	Аналитический метод	0,1	-
19	442602.37	1283899.65	Аналитический метод	0,1	-
24	442604.20	1283901.77	Аналитический метод	0,1	-
8	442610.96	1283909.64	Аналитический метод	0,1	-
7	442604.39	1283915.35	Аналитический метод	0,1	-
6	442581.22	1283934.34	Аналитический метод	0,1	-
25	442559.73	1283909.68	Аналитический метод	0,1	-
26	442588.26	1283885.45	Аналитический метод	0,1	-
23	442588.82	1283884.97	Аналитический метод	0,1	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратиче- ская погреш- ность положе- ния характер- ной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации  
Краснодарского края

от 27.02.2025 № 275-КН

## **РЕЖИМЫ**

**использования земель и требования к градостроительным  
регламентам в границах территорий зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения «Дом жилой  
Д.П. Герта», 1901 г., Краснодарский край, г. Новороссийск,  
ул. К. Маркса, 21, лит. А**

**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  
ЗРЗ-1 **разрешается:**

1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и  
экологической безопасности;

2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

3) строительство объектов капитального строительства с соблюдением  
следующих требований:

только подземные сооружения транспортной и инженерной  
инфраструктуры;

4) строительство наземных линейных объектов транспортной  
инфраструктуры без увеличения высотных отметок существующей  
поверхности земли более чем на 0,25 м;

5) капитальный 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 наземным и надземными способами при  
обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими  
воздействия на визуальное восприятие;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также  
некапитальных строений, сооружений;

7) благоустройство территории с использованием в покрытии  
пешеходных площадок, тротуаров, подпорных стен традиционных материалов  
(каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы;

8) мероприятия по регулировке озеленения, санитарная рубка, уборка  
сухостоя, посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;



9) установка остановочных комплексов общественного транспорта каркасного типа с заполнением светопрозрачными материалами;

10) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;

11) размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и т.д.) на период строительных и ремонтных работ.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 **запрещается:**

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожароопасности и взрывоопасности;

2) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

3) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с увеличением высотных отметок более чем на 0,25 м;

6) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

7) размещение антенно-мачтовых сооружений связи;

8) установка отдельно стоящих средств наружной рекламы, не соответствующих следующим требованиям:

площадь информационного поля по короткой стороне не более 1,2 м и по длинной стороне не более 1,7 м;

высота не более 2,5 м;

9) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения;

высотой не более 1,5 м.

**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 ЗРЗ-2 **разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 10 м от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона; купол; шпиль; башня);

тип крыши – скатная, вальмовая;

материалы отделки фасадов – керамический кирпич, штукатурка;

цветовое решение фасадов в неярких пастельных тонах;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства, установленных в границах данной зоны;

с использованием типа крыши, материалов и цветового решения фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) капитальный 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 наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие;

4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

5) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

6) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарная рубка.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 **запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального

строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

6) размещение антенно-мачтовых сооружений связи в виде отдельно стоящих сооружений.

### **Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 **разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 20 м от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона; купол; шпиль; башня);

материалы отделки фасадов – керамический кирпич, штукатурка природный камень и имитирующие его материалы;

цветовое решение фасадов в неярких пастельных тонах, оттенках серого и коричневого;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства, установленных в границах данной зоны;

с использованием материалов и цветового решения фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) капитальный 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 наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие;

4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

5) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

6) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарная рубка.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 **запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия.

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко