



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 27.02.2025

г. Краснодар

№ 276-КН

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Городской театр», 1951 – 1960 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 53, 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», Положением 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 «Городской театр», 1951 – 1960 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 53, 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 «Городской театр», 1951 – 1960 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 53, 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» admkrain.krasnodar.ru и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в филиал 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

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ

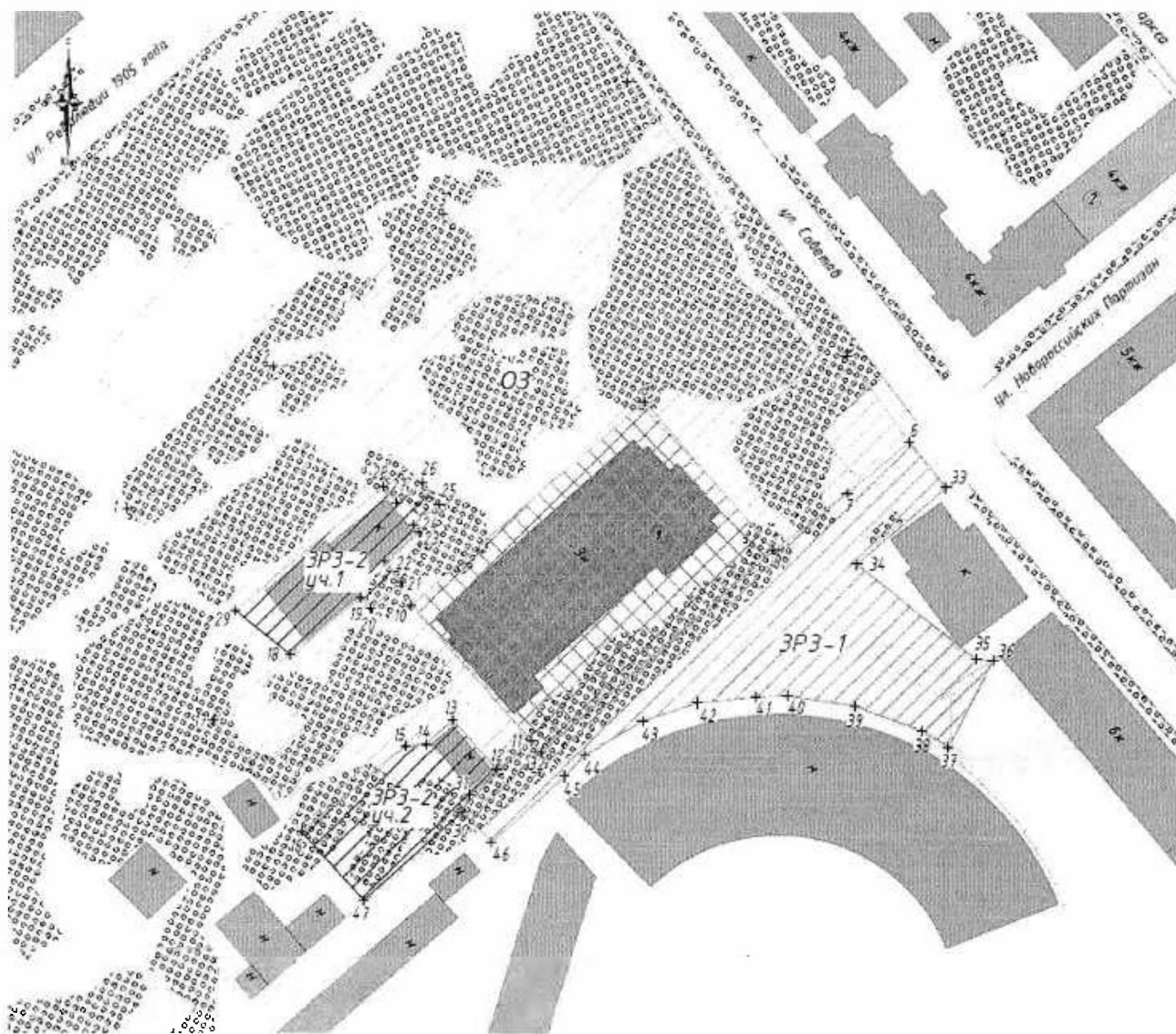
приказом администрации
Краснодарского края

от 27.02.2025 № 276-кч





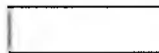



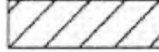
ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Городской театр», 1951 – 1960 годы, Краснодарский край,
г. Новороссийск, ул. Советов, 53, лит. А

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:
1. «Городской театр», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 53, лит. А
-  Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране:
2. «Дом, где в 1960 - 1966 годах жил и работал поэт П.В. Чихачев (1906 - 1966)», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Новороссийских Партизан, 13 и ул. К. Маркса, 33, лит. А
-  Нежилая хозяйственная застройка
-  Жилая и административная застройка
-  Дорожно-транспортные сети
-  Территория объекта культурного наследия
-  Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
- ♦1 Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

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

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 +/- Дельта Р)	-
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 квадратичес- кая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	442356.76	1283814.63	аналитический	0,1 м	-
2	442388.76	1283847.12	аналитический	0,1 м	-
3	442422.77	1283885.02	аналитический	0,1 м	-
4	442452.41	1283926.01	аналитический	0,1 м	-
5	442391.68	1283975.21	аналитический	0,1 м	-
6	442372.65	1283989.35	аналитический	0,1 м	-
7	442360.93	1283975.55	аналитический	0,1 м	-
8	442348.13	1283959.28	аналитический	0,1 м	-
9	442381.28	1283930.27	аналитический	0,1 м	-
10	442335.69	1283878.46	аналитический	0,1 м	-
11	442305.40	1283905.31	аналитический	0,1 м	-
12	442298.73	1283897.76	аналитический	0,1 м	-
13	442309.83	1283887.95	аналитический	0,1 м	-
14	442304.44	1283881.91	аналитический	0,1 м	-
15	442303.96	1283877.37	аналитический	0,1 м	-
16	442284.76	1283854.35	аналитический	0,1 м	-
17	442309.53	1283834.40	аналитический	0,1 м	-
18	442324.55	1283851.40	аналитический	0,1 м	-
19	442337.27	1283867.14	аналитический	0,1 м	-
20	442334.80	1283869.33	аналитический	0,1 м	-
21	442340.70	1283876.19	аналитический	0,1 м	-
22	442345.27	1283872.38	аналитический	0,1 м	-
23	442351.87	1283880.07	аналитический	0,1 м	-
24	442353.51	1283878.81	аналитический	0,1 м	-
25	442358.03	1283884.48	аналитический	0,1 м	-
26	442362.80	1283880.67	аналитический	0,1 м	-

27	442358.36	1283874.99	аналитический	0,1 м	-
28	442361.98	1283871.98	аналитический	0,1 м	-
29	442334.26	1283839.15	аналитический	0,1 м	-
1	442356.76	1283814.63	аналитический	0,1 м	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратичес- кая 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 (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения

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 +/- Дельта Р)			-	
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 квадратичес- кая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
30	442289.39	1283890.28	аналитический	0,1 м	-
31	442293.34	1283891.80	аналитический	0,1 м	-

12	442298.73	1283897.76	аналитический	0,1 м	-
11	442305.40	1283905.31	аналитический	0,1 м	-
32	442302.81	1283907.61	аналитический	0,1 м	-
8	442348.13	1283959.28	аналитический	0,1 м	-
7	442360.93	1283975.55	аналитический	0,1 м	-
6	442372.65	1283989.35	аналитический	0,1 м	-
33	442362.43	1283997.67	аналитический	0,1 м	-
34	442345.20	1283977.80	аналитический	0,1 м	-
35	442324.15	1284004.56	аналитический	0,1 м	-
36	442323.82	1284008.39	аналитический	0,1 м	-
37	442304.33	1283998.57	аналитический	0,1 м	-
38	442308.00	1283992.57	аналитический	0,1 м	-
39	442313.48	1283977.56	аналитический	0,1 м	-
40	442315.73	1283962.56	аналитический	0,1 м	-
41	442315.44	1283955.54	аналитический	0,1 м	-
42	442313.95	1283942.46	аналитический	0,1 м	-
43	442309.90	1283930.35	аналитический	0,1 м	-
44	442302.20	1283917.56	аналитический	0,1 м	-
45	442297.35	1283913.08	аналитический	0,1 м	-
46	442282.55	1283896.76	аналитический	0,1 м	-
30	442289.39	1283890.28	аналитический	0,1 м	-

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

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

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

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 +/- Дельта Р)	-
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 квадратичес- кая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Участок 1					
29	442334.26	1283839.15	аналитический	0,1 м	-
28	442361.98	1283871.98	аналитический	0,1 м	-
27	442358.36	1283874.99	аналитический	0,1 м	-
26	442362.80	1283880.67	аналитический	0,1 м	-
25	442358.03	1283884.48	аналитический	0,1 м	-
24	442353.51	1283878.81	аналитический	0,1 м	-
23	442351.87	1283880.07	аналитический	0,1 м	-
22	442345.27	1283872.38	аналитический	0,1 м	-
21	442340.70	1283876.19	аналитический	0,1 м	-
20	442334.80	1283869.33	аналитический	0,1 м	-
19	442337.27	1283867.14	аналитический	0,1 м	-
18	442324.55	1283851.40	аналитический	0,1 м	-
29	442334.26	1283839.15	аналитический	0,1 м	-
Участок 2					
16	442284.76	1283854.35	аналитический	0,1 м	-
15	442303.96	1283877.37	аналитический	0,1 м	-

14	442304.44	1283881.91	аналитический	0,1 м	-
13	442309.83	1283887.95	аналитический	0,1 м	-
12	442298.73	1283897.76	аналитический	0,1 м	-
31	442293.34	1283891.80	аналитический	0,1 м	-
30	442289.39	1283890.28	аналитический	0,1 м	-
47	442269.32	1283868.33	аналитический	0,1 м	-
16	442284.76	1283854.35	аналитический	0,1 м	-

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

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

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации
Краснодарского края

от 27.02.2025 № 276-кн

РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным
регламентам в границах территорий зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения
«Городской театр», 1951 – 1960 годы, Краснодарский край,
г. Новороссийск, ул. Советов, 53, лит. А**

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ разрешается:

- 1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;
- 2) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 3) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений;
- 4) проведение работ по благоустройству территории с использованием в отделке пешеходных дорожек, площадок традиционных (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы, устройство элементов освещения, малых архитектурных форм, соответствующих по стилю и масштабу исторической градостроительной среде (фонарные столбы, скамьи, ограждения) с применением характерных исторических или стилизованных элементов;
- 5) проведение работ по регулировке озеленения с сохранением деревьев ценных пород, посадка деревьев, кустарника, разбивка газонов и цветников, рубки ухода и санитарные рубки;
- 6) капитальный ремонт и реконструкция существующей инженерной инфраструктуры при условии устранения надземных электрических кабелей.

В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ запрещается:

- 1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

2) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;

3) 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;

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

5) установка ограждений из материалов, диссонирующих с типологическими характеристиками исторической среды: металлические листы (в том числе - профилированные), железобетонные конструкции, деревянные (в том числе - дощатые);

6) установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы;

7) размещение временных построек и объектов, за исключением временных построек и объектов, необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия;

8) размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

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) объекта культурного наследия **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 метра;

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) объекта культурного наследия **запрещается:**

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- 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 метра;

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 метра

и по длинной стороне не более 1,7 метра;

- высота не более 2,5 метра;

9) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:

- с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения;

- высотой не более 1,5 метра.

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) объекта культурного наследия **разрешается**:

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 7 метров 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;

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

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

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

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

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко