



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 27.02.2025

г. Краснодар

№ 272-кн

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Домовладение надворного советника, провизора В.В. Ильченко. Здесь размещались аптека, грязе- и водолечебница доктора С.Е. Нестерова, венерологическая лечебница», конец XIX в., 1906 г., 1916 – 1917 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Революции 1905 г., 12, ул. К. Маркса, 24, лит. А, Б

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 «Домовладение надворного советника, провизора В.В. Ильченко. Здесь размещались аптека, грязе- и водолечебница доктора С.Е. Нестерова, венерологическая лечебница», конец XIX в., 1906 г., 1916 – 1917 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Революции 1905 г., 12, ул. К. Маркса, 24, лит. А, Б, 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 «Домовладение надворного советника, провизора В.В. Ильченко. Здесь размещались аптека, грязе- и водолечебница доктора С.Е. Нестерова, венерологическая лечебница», конец XIX в., 1906 г., 1916 – 1917 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Революции 1905 г., 12, ул. К. Маркса, 24, лит. А, Б, 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

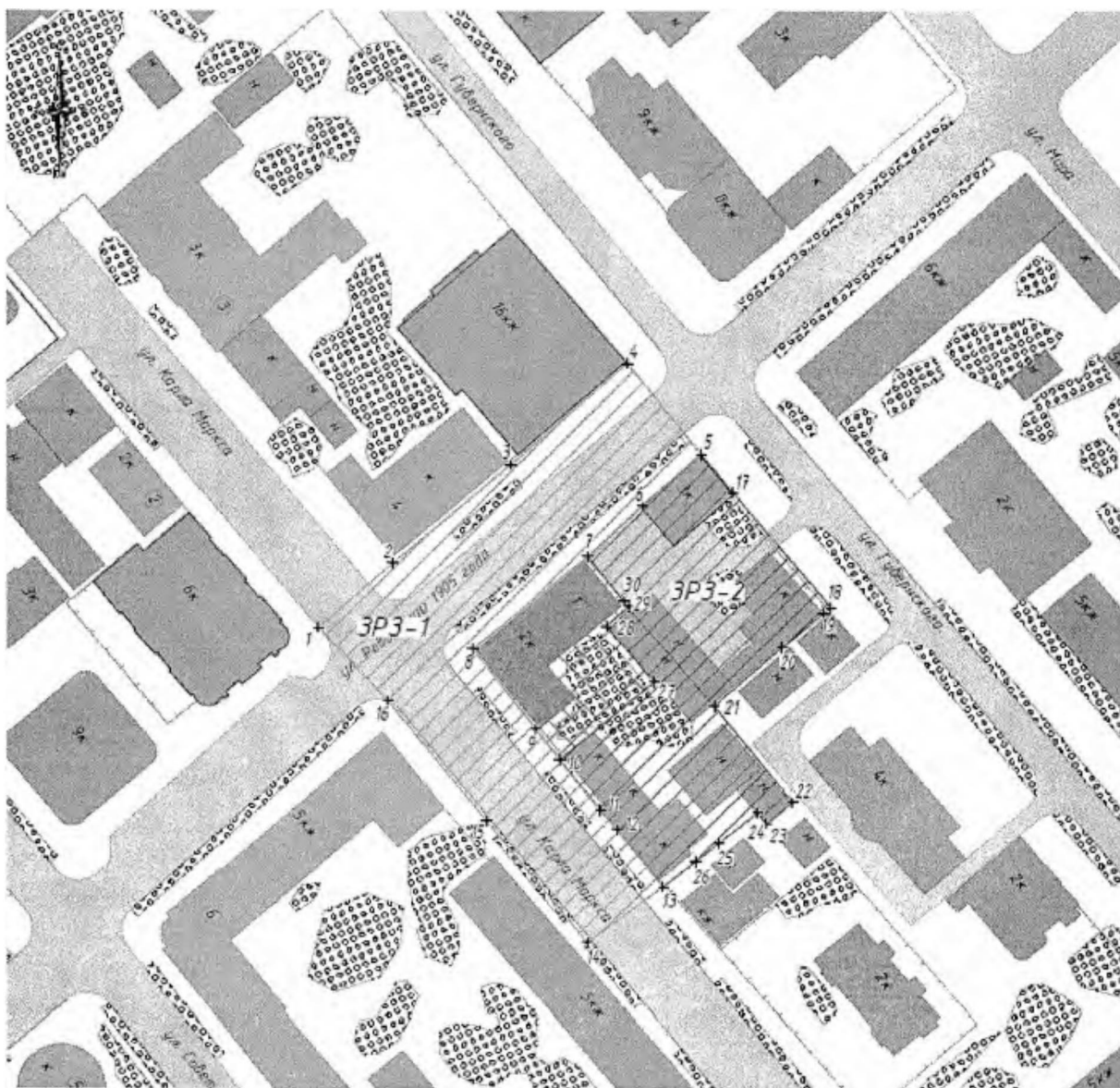
Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 17.02.2025 № 272-кн








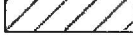
ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения «Домовладение надворного советника, провизора В.В. Ильченко. Здесь размещались аптека, грязе- и водолечебница доктора С.Е. Нестерова, венерологическая лечебница», конец XIX в., 1906 г., 1916 – 1917 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Революции 1905 г., 12, ул. К. Маркса, 24, лит. А, Б

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

	Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране: 1. «Домовладение надворного советника, провизора В.В. Ильченко. Здесь размещались аптека, грязе- и водолечебница доктора С.Е. Нестерова, венерологическая лечебница», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Революции 1905 г., 12, ул. К. Маркса, 24, лит. А, Б
	Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране: 2. «Дом жилой Д.П. Герта», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 21, лит. А 3. «Дом жилой А.А. Юкелиса. Здесь размещались: в 1918 - 1919 годы - штаб Добродольческой 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 4. «Дом доходный Педина», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Карла Маркса, 22 5. «Планетарий им. Ю.А. Гагарина», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 53, лит. Ж 6. «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
	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
+1	Номер характерной (поворотной) точки границ 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 (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
1	442583.85	1283937.37	Аналитический метод	0,1	-
2	442597.50	1283953.06	Аналитический метод	0,1	-
3	442618.29	1283978.01	Аналитический метод	0,1	-
4	442639.63	1284002.57	Аналитический метод	0,1	-
5	442620.37	1284018.17	Аналитический метод	0,1	-
6	442609.68	1284005.76	Аналитический метод	0,1	-
7	442598.94	1283994.20	Аналитический метод	0,1	-
8	442579.29	1283969.87	Аналитический метод	0,1	-
9	442562.26	1283983.25	Аналитический метод	0,1	-

10	442555.78	1283988.29	Аналитический метод	0,1	-
11	442545.13	1283996.84	Аналитический метод	0,1	-
12	442540.93	1284000.40	Аналитический метод	0,1	-
13	442528.76	1284009.99	Аналитический метод	0,1	-
14	442516.75	1283994.01	Аналитический метод	0,1	-
15	442542.74	1283972.81	Аналитический метод	0,1	-
16	442568.11	1283952.03	Аналитический метод	0,1	-
1	442583.85	1283937.37	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 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 (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	Координаты, м	Метод	Средняя	Описание

ние характер ных точек границ	X	Y	определения координат характерной точки	квадрати ческая погреш ность положени я характер ной точки (Mt), м	обозначе ния точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
7	442598.94	1283994.20	Аналитический метод	0,1	-
6	442609.68	1284005.76	Аналитический метод	0,1	-
5	442620.37	1284018.17	Аналитический метод	0,1	-
17	442612.42	1284024.73	Аналитический метод	0,1	-
18	442588.26	1284045.29	Аналитический метод	0,1	-
19	442586.94	1284043.71	Аналитический метод	0,1	-
20	442579.67	1284035.03	Аналитический метод	0,1	-
21	442567.18	1284020.74	Аналитический метод	0,1	-
22	442546.88	1284037.23	Аналитический метод	0,1	-
23	442542.26	1284031.73	Аналитический метод	0,1	-
24	442544.56	1284029.81	Аналитический метод	0,1	-
25	442538.16	1284021.74	Аналитический метод	0,1	-
26	442534.13	1284016.84	Аналитический метод	0,1	-
13	442528.76	1284009.99	Аналитический метод	0,1	-
12	442540.93	1284000.40	Аналитический метод	0,1	-
11	442545.13	1283996.84	Аналитический метод	0,1	-
10	442555.78	1283988.29	Аналитический метод	0,1	-
27	442572.28	1284008.19	Аналитический метод	0,1	-
28	442584.19	1283998.03	Аналитический метод	0,1	-
29	442588.31	1284002.74	Аналитический метод	0,1	-

30	442589.42	1284001.84	Аналитический метод	0,1	-
7	442598.94	1283994.20	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 квадратичная 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 № 272-КЧ

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Домовладение надворного советника, провизора В.В. Ильченко. Здесь размещались аптека, грязе- и водолечебница доктора С.Е. Нестерова, венерологическая лечебница», конец XIX в., 1906 г., 1916 – 1917 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Революции 1905 г., 12, ул. К. Маркса, 24, лит. А, Б

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.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко