



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 10.05.2020

г. Краснодар

№ 164-КН

Об утверждении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом дворянина Н.В. Оржаникидзе», 1908 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Рубина, 25 и ул. Конституции, 12, 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», 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 дворянина Н.В. Оржаникидзе», 1908 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Рубина, 25 и ул. Конституции, 12, 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 дворянина Н.В. Оржаникидзе», 1908 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Рубина, 25 и ул. Конституции, 12, 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) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://admkrai.krasnodar.ru>) и направление на «Официальный интернет-портал 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 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

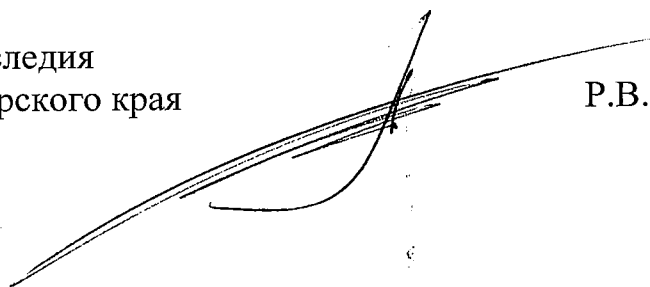
4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования город Новороссийск.

3. Убытки при ограничении прав в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий подлежат возмещению администрацией Краснодарского края со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны объекта культурного наследия, установленных настоящим приказом.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, начальника отдела памятников археологии Давыденко Г.Г.

5. Приказ вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Р.В. Семихатский

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

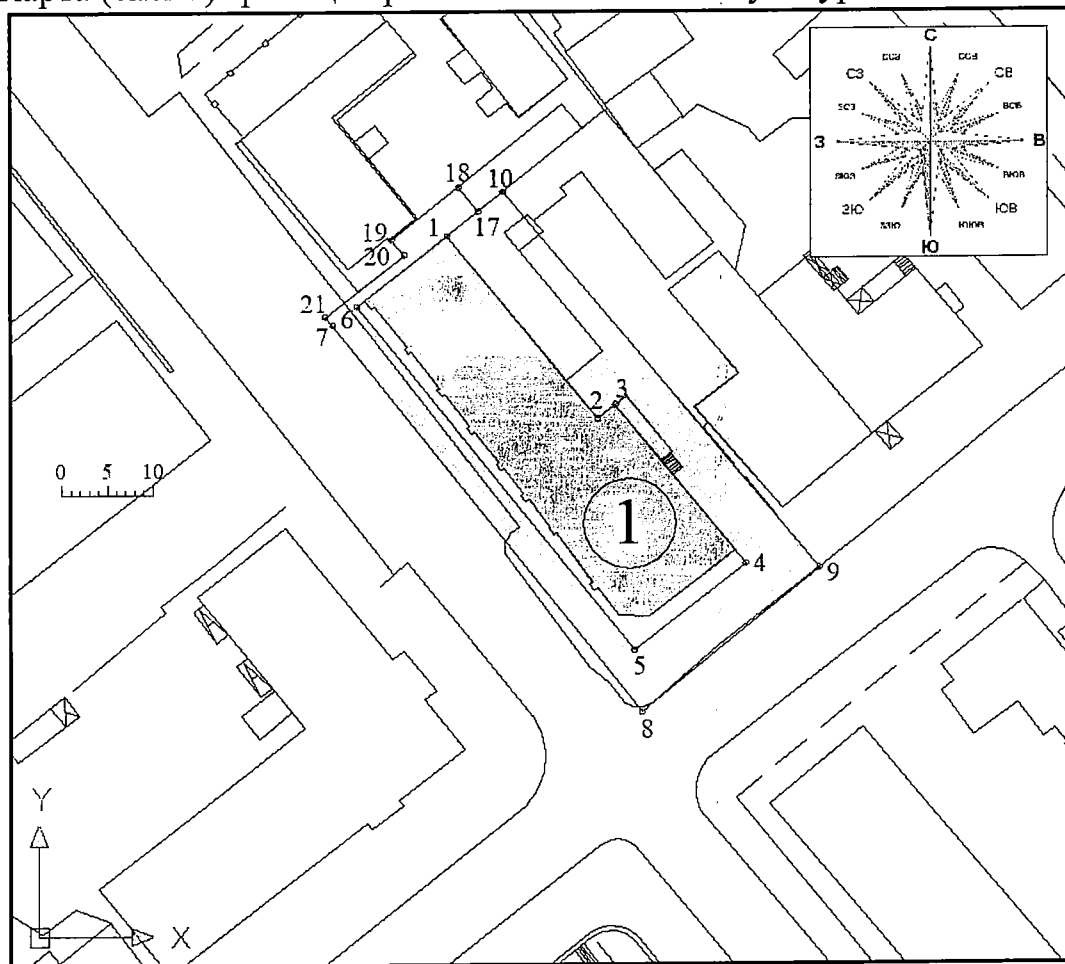
Краснодарского края

от 10.05.2018 № 164-КА

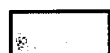
ЗОНЫ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения
«Дом дворянина Н.В. Оржаникидзе», 1908 г., Краснодарский край,
г. Новороссийск, угол ул. Рубина, 25 и ул. Конституции, 12, лит. А

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

 Объект культурного наследия, 1908 г.

 Охранная зона ОКН

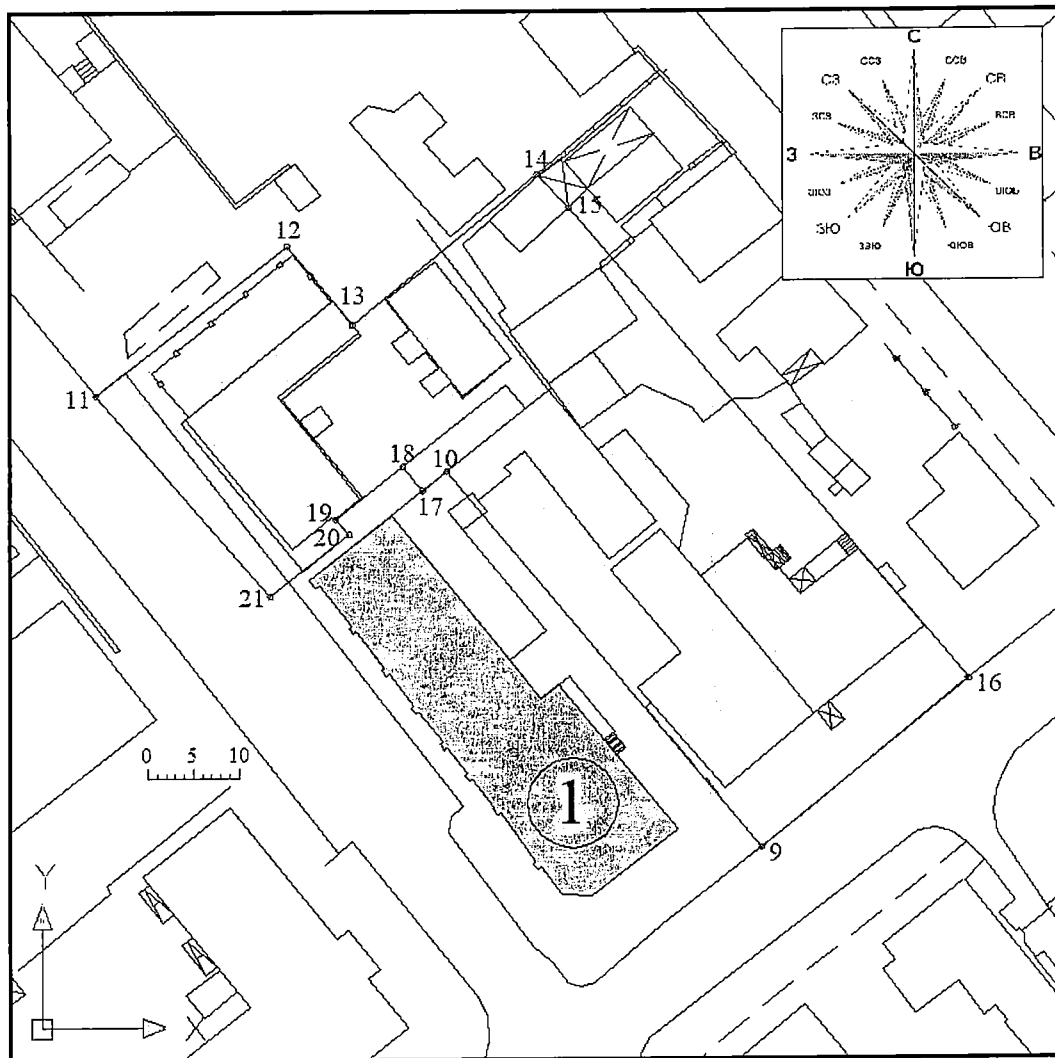
 Точки координатной привязки

Границы охранной зоны объекта культурного наследия закреплены пятнадцатью характерными (поворотными) точками. Площадь охранной зоны объекта культурного наследия: 699,37 кв. м.

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

№ поворотной точки	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23 (2 зона), м		Расстояние между точками
	X	Y	
Внутренний контур			
1	442667.28	1283200.26	26.30
2	442646.93	1283216.92	2.59
3	442648.56	1283218.93	22.45
4	442631.21	1283233.17	15.34
5	442621.50	1283221.29	48.67
6	442659.28	1283190.61	12,53
1	442667.28	1283200.26	
Внешний контур			
7	442657.10	1283187.98	54.53
8	442614.61	1283222.16	24.97
9	442630.71	1283241.25	54.28
10	442672.28	1283206.34	3.47
17	442670.07	1283203.66	3.41
18	442672.70	1283201.49	9.34
19	442666.79	1283194.26	2.23
20	442665.10	1283195.71	11.09
21	442658.03	1283187.16	1.24
7	442657.10	1283187.98	

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



Условные обозначения:

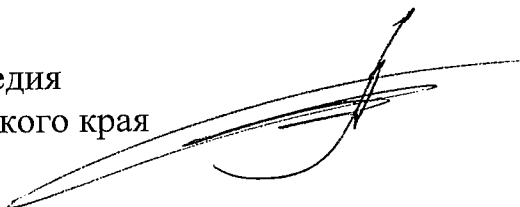
- | | |
|---|---|
|  | Объект культурного наследия, 1908 г. |
|  | Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
|  | Точки координатной привязки |

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия закреплены тринадцатью характерными (поворотными) точками. Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной объекта культурного наследия: 2870,19 кв. м.

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

№ поворотной точки	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23 (2 зона), м		Расстояние между точками
	X	Y	
11	442680.39	1283167.56	
			26.81
12	442697.21	1283188.44	
			11.38
13	442688.49	1283195.75	
			26.37
14	442705.52	1283215.89	
			5.15
15	442701.77	1283219.42	
			68.55
16	442649.53	1283263.80	
			29.37
9	442630.71	1283241.25	
			54.28
10	442672.28	1283206.34	
			3.47
17	442670.07	1283203.66	
			3.41
18	442672.70	1283201.49	
			9.34
19	442666.79	1283187.98	
			2.23
20	442665.10	1283195.71	
			11.09
21	442658.03	1283187.16	
			29.73
11	442680.39	1283167.56	

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Р.В. Семихатский

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации
Краснодарского края

от 10.05.2010 № 164-кн

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом дворянина Н.В. Оржаникидзе», 1908 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Рубина, 25 и ул. Конституции, 12, лит. А

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 (Р1), включающей 1 участок:

1. Участок №1.
2. Общая площадь территории охранной зоны – 699,37 кв. м.
3. Режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

Разрешается:

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

сохранение сложившейся планировочной структуры (ул. Конституции);

проведение работ по благоустройству: озеленение, разбивка газонов, цветников, использование в покрытии пешеходных площадок и тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка); установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия;

установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; организация парковок на специально оборудованных площадках; установка средств ориентирующей информации высотой не более 2,5 метров; установка по границам земельных участков, прозрачных ограждений, ворот и калиток высотой не более 1,8 метров; установка по границе тротуаров, разделяющих пешеходную и проезжую часть прозрачные ограждения высотой не более 1,2 метра;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом, ремонт и реконструкция автомобильных дорог;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной

безопасности объекта культурного наследия;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

возведение объектов капитального строительства;

прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;

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

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

изменение существующего рельефа;

установка не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

4. Адрес участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Рубина, 25/ул. Конституции, 12, лит. А.

5. Капитальные строения: имеются.

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

7. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	не регламентируется
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не регламентируется
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	не регламентируется
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	не регламентируется
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется

Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Рубина и ул. Конституции
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации-разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	установка средств ориентирующей информации высотой не более 2,5 метров; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций

7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия - ул. Конституции, ул. Рубина
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и кустарников, сохранение аллейной посадки деревьев вдоль улицы; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок; запрещается изменение существующего рельефа
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка); установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; запрещается установка непрозрачных («глухих») ограждений
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.18	Иные требования	обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; организация парковок на специально отведенных площадках

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения действуют общие режимы использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с особыми требованиями к градостроительным регламентам в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

1. Регламентный участок: Р2.
2. Площадь территории - 2870,19 кв. м.
3. Режим использования земель - «Ограниченное преобразование».

Разрешается:

сохранение элементов исторической планировочной структуры (историческая линия застройки);

проведение работ по благоустройству территории: озеленение - разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; организация парковок на специально отведенных площадках; капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

капитальный ремонт, реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства в соответствии со следующими требованиями:

в соответствии с видами разрешенного использования, установленных действующими Правилами землепользования и застройки г. Новороссийск;

высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона не более 30 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши);

в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности не более 11 метров;

применение в отделке фасадов лицевой красный кирпич (основная плоскость стены), а также с полным или частичным оштукатуриванием фасадов с применением цветовых гамм неярких (пастельных) оттенков, сочетающихся с цветом красного лицевого кирпича;

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности и (или) признанных аварийными;

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

размещение на фасадах информационных конструкций (вывесок) высотой не более 0,6 м в виде отдельных букв и знаков без открытого способа свечения и не выше нижней отметки окон 2-го этажа;

осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности - на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

изменение существующего рельефа;

установка по границам земельных участков глухих ограждений.

4. Адрес участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Рубина, 25/ул. Конституции, 12, лит. А.

5. Капитальные строения: есть.

6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентных участков.

7. Элемент планировочной структуры: регламентный участок Р2.

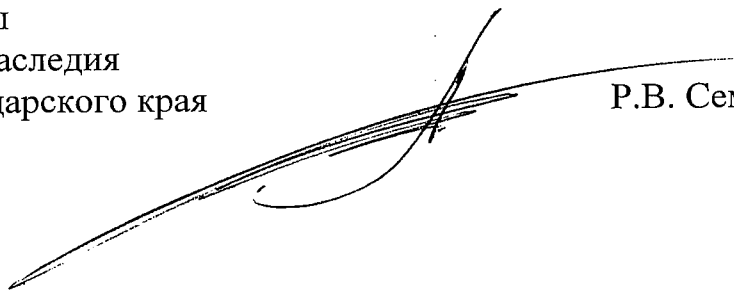
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	не более 60%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не менее 25%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности не более 11 м

7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	не регламентируется
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не более 7,0 м от существующего уровня земли
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Конституции и ул. Рубина
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации - разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение на фасадах информационных конструкций на фасадах высотой не более 0,6 м в виде отдельных букв и знаков без открытого способа свечения и не выше нижней отметки окон 2-го этажа; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций

7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки района расположения объекта культурного наследия - ул. Конституции, ул. Рубина
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; организация парковок на специально отведенных площадках
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках, существующих; запрещается изменение рельефа
7.18	Иные требования	запрещается: использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории; установка по границам земельных участков глухих

		ограждений; разрешается строительство подземных сооружений при наличии заключений, подтверждающих отсутствие их негативного воздействия на объект культурного наследия и не выше отметки уровня земли
--	--	--

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Р.В. Семихатский