



## АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

### ПРИКАЗ

от 25.02.2025

г. Краснодар

№ 214-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 доходный члена Городской Управы Е.П. Байбаракова. Здесь размещались кинематограф «Вулкан», кинотеатр «Совкино», кинотеатр «Ударник», 1890 г., 1900–е годы, 1928–1940 годы, 1940–1948 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 48, 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 «Дом доходный члена Городской Управы Е.П. Байбаракова. Здесь размещались кинематограф «Вулкан», кинотеатр «Совкино», кинотеатр «Ударник», 1890 г., 1900–е годы, 1928–1940 годы, 1940–1948 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 48, 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 доходный члена Городской Управы Е.П. Байбаракова. Здесь размещались кинематограф «Вулкан», кинотеатр «Совкино», кинотеатр «Ударник», 1890 г., 1900–е годы, 1928–1940 годы, 1940–1948 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 48, 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](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 ГПК «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 краяот 15.02.2025 № 2/4-кн


## ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом доходный члена Городской Управы Е.П. Байбаракова. Здесь  
размещались кинематограф «Вулкан», кинотеатр «Совкино», кинотеатр  
«Ударник», 1890 г., 1900–е годы, 1928–1940 годы, 1940–  
1948 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 48, лит. А


Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



## Условные обозначения:

 Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:

1) «Дом доходный члена Городской Управы Е.П. Байбаракова. Здесь размещались кинематограф "Вулкан", кинотеатр "Совкино", кинотеатр "Ударник", расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 48, лит. А

 Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:

2) «Дом доходный купца Д.Е. Манусси. Здесь размещались: Городская Управа 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

3) «Отделение Государственного банка», расположенный по адресу: угол ул. Советов, 47 и ул. Новороссийской Республики, 16, лит. А, А1


4) «Дом доходный купца 1-ой гильдии И.П. Протормаса. Здесь размещались: Первое Общественное собрание, женская прогимназия, паровая типолитография А.А. Туля, почта и телеграф», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 49, лит. А

5) «Дом жилой Д.П. Герта», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. К. Маркса, 21, лит. А


6) «Дом жилой А.А. Юкелиса. 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

7) «Дом жилой», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Новороссийской Республики, 5, лит. А


8) «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, 7, лит. А, А1

 Памятники, мемориальные объекты

 Дорожно-транспортные сети

 Нежилая хозяйственная застройка

 Жилая и административная застройка

 Границы территории объектов культурного наследия

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

+<sup>1</sup> Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны объекта культурного наследия

**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+ДельтаР)		-		
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
1	442658.27	1283784.92	аналитический	0,1	-
2	442640.90	1283799.55	аналитический	0,1	-
3	442641.43	1283800.18	аналитический	0,1	-
4	442627.64	1283811.11	аналитический	0,1	-
5	442612.79	1283822.68	аналитический	0,1	-
6	442584.49	1283846.19	аналитический	0,1	-
7	442571.24	1283830.07	аналитический	0,1	-
8	442593.04	1283811.83	аналитический	0,1	-
9	442613.89	1283794.38	аналитический	0,1	-
10	442645.41	1283767.65	аналитический	0,1	-
1	442658.27	1283784.92	аналитический	0,1	-
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+ДельтаР)		-		
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
11	442679.44	1283810.10	аналитический	0,1	-
12	442694.27	1283827.61	аналитический	0,1	-
13	442665.14	1283851.96	аналитический	0,1	-
14	442671.95	1283860.10	аналитический	0,1	-
15	442644.69	1283882.96	аналитический	0,1	-
16	442625.43	1283860.15	аналитический	0,1	-
17	442621.15	1283863.74	аналитический	0,1	-
18	442618.72	1283861.04	аналитический	0,1	-
19	442605.75	1283872.06	аналитический	0,1	-
6	442584.49	1283846.19	аналитический	0,1	-
5	442612.79	1283822.68	аналитический	0,1	-
4	442627.64	1283811.11	аналитический	0,1	-
20	442648.60	1283835.93	аналитический	0,1	-
21	442667.91	1283819.79	аналитический	0,1	-



11	442679.44	1283810.10	аналитический	0,1	-
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

## Приложение 2

### УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 15.02.2025 № 214-ки

### РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный члена Городской Управы Е.П. Байбаракова. Здесь размещались кинематограф «Вулкан», кинотеатр «Совкино», кинотеатр «Ударник», 1890 г., 1900–е годы, 1928–1940 годы, 1940–1948 годы, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, 48, лит. А**

**Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1**

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

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

организация пешеходных и велосипедных дорожек;

строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

только подземные сооружения транспортной и инженерной инфраструктуры;

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

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;

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

благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных



площадок, тротуаров, подпорных стен традиционных материалов (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы;

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

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

устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;

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:**

размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

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

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;

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;

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

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

размещение антенно-мачтовых сооружений связи;

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;

установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:

с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения;

высотой не более 1,5 метра.

### **Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2**

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

строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 10 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;

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;

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;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

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

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

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

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

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального

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

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;

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;

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

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

Начальник управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко