

АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ПРИКАЗ

от 28.03 2018

г. Краснодар

№ 85-КН

**Об утверждении предмета охраны, границы территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12 – 14 – 16 и ул. Элеваторной, 2 – 4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. – середина XX в.**

В соответствии со статьями 3.1, 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 года № 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 года № 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 Министерства культуры Российской Федерации от 13 января 2016 года № 28 «Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 года № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12 – 14 – 16 и ул. Элеваторной, 2 – 4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. – середина XX в. (приложение № 1);

2) схему границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12 – 14 – 16 и ул. Элеваторной, 2 – 4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. – середина XX в. (приложение № 2);

3) описание границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12 – 14 – 16 и ул. Элеваторной, 2 – 4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. – середина XX в. (приложение № 3);

4) режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12 – 14 – 16 и ул. Элеваторной, 2 – 4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. – середина XX в. (приложение № 4);

5) схему границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12 – 14 – 16 и ул. Элеваторной, 2 – 4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. – середина XX в. (приложение № 5);

6) описание границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12 – 14 – 16 и ул. Элеваторной, 2 – 4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. – середина XX в. (приложение № 6);

7) схему границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12 – 14 – 16 и ул. Элеваторной, 2 – 4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. – середина XX в. (приложение № 7);

8) описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12 – 14 – 16 и ул. Элеваторной, 2 – 4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. – середина XX в. (приложение № 8);

9) особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12 – 14 – 16 и ул. Элеваторной, 2 – 4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. – середина XX в. (приложение № 9).

2. Отделу правового сопровождения, государственного надзора и учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Калипин) обеспечить:

1) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

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

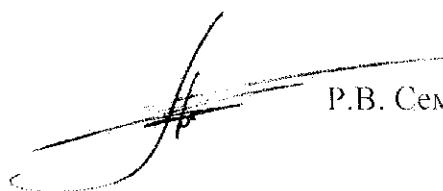
3) направление в срок, не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

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

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края Н.Т. Бирюкову.

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

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края

  
P.V. Семихатский

УТВЕРЖДЕН  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 28.03.2018 № 85-кн

### **ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ**

**объекта культурного наследия регионального значения  
«Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16  
сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол  
ул. Портовой, 12-14-16 и ул. Элеваторной, 2-4, лит. Б, Б1, входящего  
в состав объекта культурного наследия регионального значения  
«Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. -  
середины XX в.**

Объект культурного наследия обладает следующими свойствами, предлагаемыми в качестве предмета охраны:

**а) градостроительные характеристики**

- главный элемент участка застройки;
- характерные точки визуального восприятия: проезжая и пешеходные части ул. Портовой;

**б) архитектурные и конструктивные характеристики на период реконструкции (трехэтажный объем 1950-е годы, двухэтажный объем 1994 год)**

- архитектурный облик: кирпичное оштукатуренное здание состоит из двух объемов (двух и трехэтажных), объединенных двухэтажной галереей; трехэтажный объем с подвалом и мезонином, увенчанным восьмигранной башней со шпилем; фасады раскрепованы слабо выступающими ризалитами; главный вход акцентирован выступающим портиком на столбах, завершающимся балконом второго этажа; в центре крайних раскреповок юго-восточного фасада в уровне второго этажа расположены балконы;
- архитектурно-художественное оформление фасадов свойственное сталинскому неоклассицизму: боковые ризалиты главного (юго-восточного) фасада завершаются сложными аттиками с разорванными фронтонами, в уровне карниза декорированными нишами круглой формы; трехчетвертные колонны и пилястры композитного ордера; оконные проемы прямоугольной и арочной (лучковой, полуциркульной) конфигурации; оконные проемы второго и третьего этажа обрамлены профилированными наличниками; профилированные междуэтажные карнизы и подоконные полочки; высокий венчающий профилированный карниз декорирован сухариками; стены первого этажа оформлены


французской рустикой;

**в) исторические характеристики**

- Здание Коммерческого агентства Владикавказской железной дороги - образец общественной архитектуры конца XIX - начала XX веков, подлинное материальное свидетельство истории развития русской торговли на Юге России в целом и Новороссийского морского порта в частности;
- здание, фиксирующее отдельные события Великой Отечественной войны;
- мемориальная доска с выгравированной надписью: «Здесь 16 сентября 1943 г. в 16 часов состоялся первый митинг в освобожденном Новороссийске личного состава 393 Новороссийского отдельного батальона морской пехоты»; мемориальная доска выполнена из белого мрамора; габаритные размеры мемориальной доски: 0,7 x 0,5 м.

Предмет охраны может быть уточнен на основании комплексных научных исследований в процессе подготовки научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия.

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края

  
М.Х. Боровая

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНА

приказом администрации

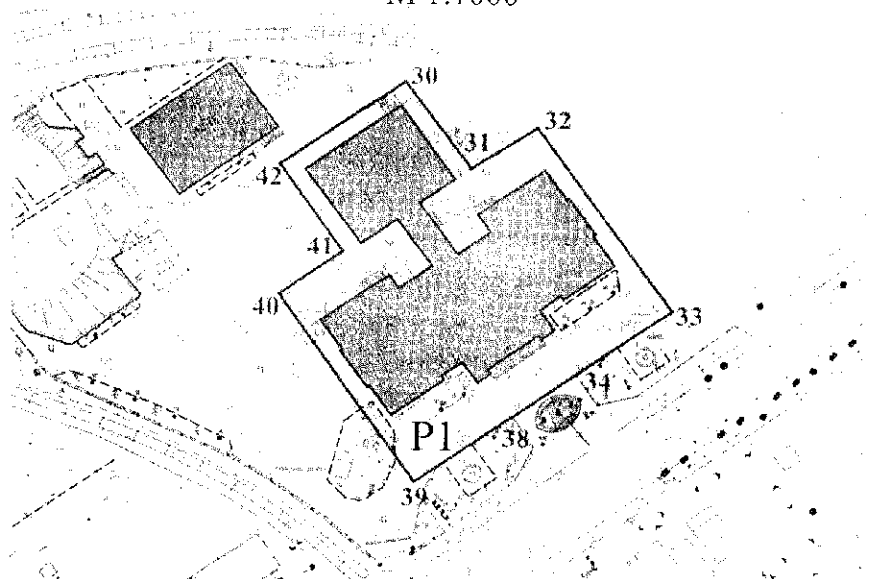
Краснодарского края

от 28.03.2018 № 85-КМ

**Схема**

**границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12-14-16 и ул. Элеваторной, 2-4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. - середины XX в.**

М 1:1000



Условные обозначения:



объект культурного наследия федерального значения



объект культурного наследия регионального значения



территория объекта культурного наследия



граница территории

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края

М.Х. Боровая

УТВЕРЖДЕНО

приказом администрации

Краснодарского края

от 28.03.2018 № 85-КЧ

### ОПИСАНИЕ

**границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12-14-16 и ул. Элеваторной, 2-4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплексе жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. - середины XX в.**

Граница территории объекта культурного наследия закреплена 10-ю поворотными точками.

Площадь территории объекта культурного наследия – 2334,00 м<sup>2</sup> (0,23 га).

Граница территории объекта культурного наследия проходит:

- 30-31 – в юго-восточном направлении, вдоль существующей одноэтажной пристройки к дворовому объему здания-памятника;
- 31-32 – в северо-западном направлении, на расстоянии 6,5 м от северо-западного фасада здания-памятника;
- 32-33 – в юго-восточном направлении, на расстоянии 3,0 м от северо-восточного фасада здания-памятника;
- 33-34-38-39 – в юго-восточном направлении, вдоль существующего благоустройства, по бордюрному камню;
- 39-40 – в северо-западном направлении, на расстоянии 3,0 м от юго-западного фасада здания-памятника;
- 40-41 – в северо-восточном направлении, на расстоянии 6,5 м от северо-западного фасада здания-памятника;
- 41-42 – в северо-западном направлении, на расстоянии 3,0 м от юго-восточного фасада дворового объема здания;
- 42-30 – в северо-восточном направлении, на расстоянии 3,0 м от северо-западного фасада дворового объема здания.

Координаты характерных (поворотных) точек границы территории  
объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
30	444432,79	1284344,82
31	444418,35	1284355,65
32	444425,35	1284366,02
33	444394,93	1284387,92
34	444384,01	1284372,91
38	444376,86	1284363,07
39	444365,59	1284347,56
40	444396,75	1284325,43
41	444404,04	1284335,44
42	444418,58	1284325,09
30	444432,79	1284344,82

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



М.Х. Боровая



УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 28.03.2018 № 85-к4

### РЕЖИМ

**использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12-14-16 и ул. Элеваторной, 2-4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. - середины XX в.**

Для территории объекта культурного наследия установлен режим использования земель историко-культурного назначения Р1 – «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия».

На территории объекта культурного наследия **разрешается:**

- сохранение объекта культурного наследия посредством проведения направленных на обеспечение его физической сохранности ремонтно-реставрационных работ, в том числе работ по консервации, ремонту, реставрации памятника, приспособлению для современного использования, а также научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, научно-методического руководства, технического и авторского надзора на основании письменного разрешения и задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, и в соответствии с документацией, согласованной Управлением государственной охраны объектов культурного наследия;
- разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;
- работы по озеленению и благоустройству территории, обеспечение мер пожарной безопасности объекта культурного наследия, его защиты от динамических воздействий;
- размещение малых архитектурных форм и информационных объектов, не противоречащих условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия;

— работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не нарушающие целостность объекта культурного наследия и не создающие угрозы его повреждения, разрушения и уничтожения, угрозы пожара.

В рамках данного режима **запрещается**:

— строительство объектов капитального строительства, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия, его историко-градостроительной и природной среды;

— градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения, уничтожения и изменения пространственных характеристик объекта культурного наследия;

— создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;

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

— установка на фасадах, крышах зданий и сооружений кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи и рекламных конструкций;

— размещение на территории объекта культурного наследия рекламы, транспарантов-перетяжек, временных построек, киосков, навесов.

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



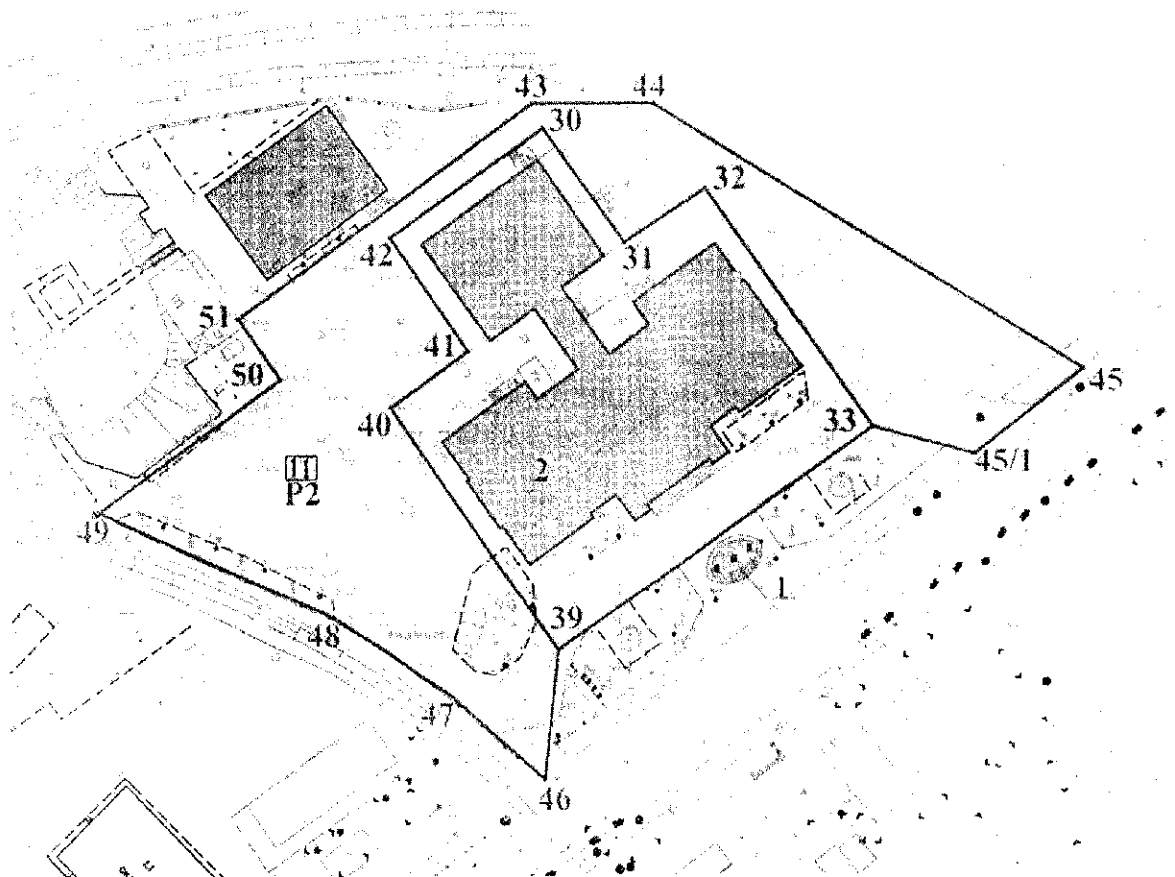
М.Х. Боровая

УТВЕРЖДЕНА  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 28.03.2018 № 85-кн

**СХЕМА**

границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12-14-16 и ул. Элеваторной, 2-4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплексе жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. - середины XX в.








М 1:1000



Экспликация объектов:

1. Объект культурного наследия федерального значения «Памятник В.И. Ленину», 1 мая 1926 г.»
2. Объект культурного наследия регионального значения «коммерческое Агентство Владикавказской железной дороги, 1889 г. У здания Агентства состоялся первый митинг в освобожденном Новороссийске личного состава 393-го Новороссийского Отдельного батальона морской пехоты, 16 сентября 1943 г.»

Условные обозначения:

-  объект культурного наследия федерального значения
-  объект культурного наследия регионального значения
-  территория охранной зоны объекта культурного наследия
-  граница территориальной зоны
-  номер регламентного участка
-  нумерация объектов культурного наследия
-  нумерация точек координатной привязки

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



М.Х. Боровая

УТВЕРЖДЕНО

приказом администрации

Краснодарского края

от 28.03.2018 № 85-К4

### ОПИСАНИЕ

**границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12-14-16 и ул. Элеваторной, 2-4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплексе жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. - середины XX в.**

Граница территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения закреплена 18-ю поворотными точками.

Площадь территории охранной зоны объекта культурного наследия – 2758,39 м<sup>2</sup> (0,28 га).

Граница охранной зоны объекта культурного наследия проходит:

- 43-44 – в восточном направлении, вдоль существующей ограды;
- 44-45 – в юго-восточном направлении, вдоль существующей ограды;
- 45-45/1 – в юго-западном направлении по границе пешеходной и проезжей частей ул. Портовой (по бордюроному камню);
- 45/1-33 – в северо-западном направлении по границе существующего благоустройства;
- 33-32 – в северо-западном направлении, на расстоянии 3,0 м от северо-восточного фасада здания-памятника;
- 32-31 – в юго-западном направлении, на расстоянии 6,5 м от северо-западного фасада здания-памятника;
- 31-30 – в северо-западном направлении, вдоль существующей одноэтажной пристройки к дворовому объему здания-памятника;
- 30-42 – в юго-западном направлении, на расстоянии 3,0 м от северо-западного фасада дворового объема здания;
- 42-41 – в юго-восточном направлении, на расстоянии 3,0 м от юго-восточного фасада дворового объема здания;
- 41-40 – в юго-западном направлении, на расстоянии 6,5 м от северо-западного фасада здания-памятника;

40-39 – в юго-восточном направлении, на расстоянии 3,0 м от юго-западного фасада здания-памятника;  
 39-46 – в южном направлении на расстояние 17 м;  
 46-47-48-49 – в северо-западном направлении, по существующему ограждению вокруг участка;  
 49-50 – в северо-восточном направлении, вдоль подземного пожарного резервуара;  
 50-51 – в северо-западном направлении, по существующему металлическому ограждению;  
 51-43 – в северо-восточном направлении, вдоль юго-восточного фасада лит. П по ул. Портовая, 12-14-16, до ограждения участка.

Координаты характерных (поворотных) точек границы охранной зоны объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
43	444435,90	1284343,31
44	444436,14	1284359,09
45	444402,55	1284415,24
45/1	444391,41	1284400,94
33	444394,93	1284387,92
32	444425,35	1284366,02
31	444418,35	1284355,65
30	444432,79	1284344,82
42	444418,58	1284325,09
41	444404,04	1284335,44
40	444396,75	1284325,43
39	444365,59	1284347,56
46	444348,62	1284346,00
47	444359,35	1284333,83
48	444369,73	1284318,15
49	444383,02	1284287,86
50	444400,23	1284311,10
51	444407,95	1284305,60
43	444435,90	1284343,31

Начальник отдела памятников архитектуры,  
 истории и монументального искусства  
 управления государственной охраны  
 объектов культурного наследия  
 администрации Краснодарского края



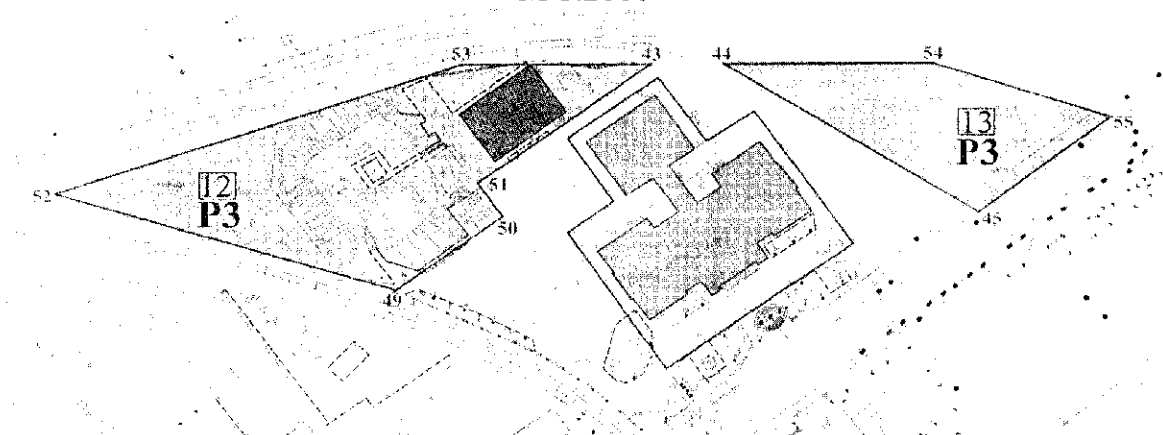
М.Х. Боровая

УТВЕРЖДЕНА  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 28.03.2018 № 85-КМ







**СХЕМА**

границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое  
агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г.,  
Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12-14-16 и  
ул. Элеваторной, 2-4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного  
наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных  
зданий в портовой зоне», конец XIX в. - середины XX в.

М 1:2000



Условные обозначения:

-  объект культурного наследия федерального значения
-  объект культурного наследия регионального значения
-  территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  граница территориальной зоны
-  номер регламентного участка
-  нумерация точек координатной привязки

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края

М.Х. Боровая

УТВЕРЖДЕНО  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 28.03.2018 № 85-КМ

### ОПИСАНИЕ

**границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
объекта культурного наследия регионального «Коммерческое агентство  
Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г.,  
Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12-14-16 и  
ул. Элеваторной, 2-4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного  
наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных  
зданий в портовой зоне», конец XIX в. - середины XX в.**

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
объекта культурного наследия закреплены 10-ю поворотными точками.

Общая площадь территории зоны регулирования застройки и  
хозяйственной деятельности – 4507,34 м<sup>2</sup> (0,45 га):

площадь регламентного участка № 12 – 3108,41 м<sup>2</sup> (0,31 га);

площадь регламентного участка № 13 – 1398,94 м<sup>2</sup> (0,14 га).

Границы зоны регулирования и хозяйственной деятельности проходят:  
*регламентный участок № 12*

43-51 – в юго-западном направлении, вдоль юго-восточного фасада лит. П по  
ул. Портовая, 12-14-16;

51-50 – в юго-восточном направлении, по существующему металлическому  
ограждению;

50-49 – в юго-западном направлении, вдоль подземного пожарного резервуара;

49-52 – в северо-западном направлении, по пустырю;

52-53 – в северо-восточном направлении, по пустырю, вдоль существующего  
ограждения участка;

53-43 – в восточном направлении, вдоль существующего ограждения участка.



Координаты характерных (поворотных) точек  
границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта  
культурного наследия (регламентный участок № 12)

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
43	444435,90	1284343,31
51	444407,95	1284305,60
50	444400,23	1284311,10
49	444383,02	1284287,86
52	444404,36	1284212,81
53	444435,27	1284301,60
43	444435,90	1284343,31

*регламентный участок № 13*

44-54-55 – в юго-восточном направлении, пересекая железнодорожные пути, по существующему ограждению;

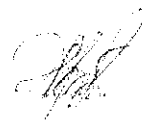
55-45 – в юго-восточном направлении, по границе проезжей части ул.Портовой;

45-44 – в северо-западном направлении, по существующему ограждению вокруг участка.

Координаты характерных (поворотных) точек  
границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта  
культурного наследия (регламентный участок № 13)

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
44	444436,14	1284359,09
54	444436,84	1284404,84
55	444425,00	1284444,06
45	444402,55	1284415,24
44	444436,14	1284359,09

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



М.Х. Боровая

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 28.08.2018 № 85 - КИ

**Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Коммерческое агентство Владикавказской железной дороги», 1889 г., 16 сентября 1943 г., Краснодарский край, г. Новороссийск, угол ул. Портовой, 12-14-16 и ул. Элеваторной, 2-4, лит. Б, Б1, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых и общественных зданий в портовой зоне», конец XIX в. - середины XX в.**

Особый режим использования земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия

1. **Регламентный участок 11** (охранная зона объекта культурного наследия) – режим использования земель Р 2;
2. Площадь территории охранной зоны – 2758,39 м<sup>2</sup> (0,28 га);
3. Режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия». На территории охранной зоны **разрешается:**
  - сохранение сложившейся планировочной структуры, в том числе границ застройки, границ дорожной сети;
  - сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
  - работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;
  - работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;
  - работы по благоустройству территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
  - благоустройство и озеленение территории участка;
  - размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,3 м<sup>2</sup>; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта;

— размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м<sup>2</sup>), включая праздничное оформление.

В рамках данного режима **запрещается**:

— строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) исторической и природной среды объекта культурного наследия;

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

— создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;

— размещение рекламы, транспарантов-перетяжек, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков и т.п.).

4. Адрес участка по БТИ: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Портовая, 12-14-16, тротуары по ул. Портовой;

5. Капитальные строения: отсутствуют;

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

7. Элемент планировочной структуры: регламентный участок 11

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	0 %
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не регламентируется
7.5	Минимальный отступ от границ регламентного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	не предусмотрены
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	0 %
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не предусмотрены
Требования и ограничения специального характера		

7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия в соответствии с выводами ландшафтно-композиционного анализа
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	не регламентируется
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не регламентируется
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,3 м <sup>2</sup> ; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта; разрешается размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м <sup>2</sup> ), включая праздничное оформление; запрещается размещение рекламы, транспарантов-перетяжек
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	линия застройки ул. Портовой
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	в рамках существующих
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	в рамках существующих
7.17	Иные требования	отсутствуют

Режимы использования земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

### Регламентный участок № 12

1. Регламентный участок 12 (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности) – режим использования земель РЗ;
2. Площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (регламентный участок 12) – 3108,41 м<sup>2</sup> (0,31 га);
3. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование». На территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **разрешается**

- обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;
- прокладка новых инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом при условии сохранения благоприятного визуального восприятия объекта культурного наследия;
- размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м<sup>2</sup>), включая праздничное оформление;
- организация пешеходных дорожек;
- работы по благоустройству и озеленению территории;
- возведение новых объектов капитального строительства с установленными параметрами высотности (ограничение высотности для объектов нового строительства – 10,0 м от существующего уровня земли);
- ремонт и/или реконструкция существующих капитальных строений, не нарушающих восприятие объекта культурного наследия, с допустимым изменением их плановых и высотных габаритов в параметрах, определяемых на основе визуально-ландшафтного анализа;
- разборка капитальных объектов при отсутствии историко-культурной ценности и/или по факту аварийного/неудовлетворительного технического состояния, подтвержденного в установленном порядке.

**В рамках данного режима запрещается:**

- размещения рекламы, транспарантов-перетяжек.
4. Адрес участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Портовая, 12-14-16;
  5. Объекты капитального строительства: отсутствуют;
  6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства: в границах регламентного участка;
  7. Элементы планировочной структуры: регламентный участок 12

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения	Значение характеристик и показателей
---	--------------------------------------

градостроительного регламента		
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	60 %
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	20 %
7.5	Минимальный отступ от границ регламентного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка от существующего уровня земли	10,0 м от существующего уровня земли с отметкой 2,5 м (12,5 м от уровня абсолютного нуля)
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (крыльца, навесы, беседки, спортивные площадки, временные сооружения) в границах регламентного участка	10 %
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (крыльца, навесы, беседки, спортивные площадки, временные сооружения) в границах регламентного участка	3,5 м от существующего уровня земли
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	обеспечение сохранения бассейна видимости согласно визуально-ландшафтному анализу
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом при условии сохранения благоприятного визуального восприятия объекта культурного наследия
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	не регламентируется
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не регламентируется
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м <sup>2</sup> ), включая праздничное оформление; запрещается размещение

		рекламы, транспарантов-перетяжек
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	не регламентируется
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	в рамках существующих
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	не регламентируется
7.17	Иные требования	отсутствуют

8. Объект капитального строительства: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Портовая, лит. П (трехэтажное нежилое здание – нейтральный объект)

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента	Значение характеристик и показателей
8.1 Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	капитальный ремонт, реконструкция без изменения объемно-планировочной структуры
8.2 Конфигурация плана	прямоугольное в плане
8.3 Этажность	2 этажа, мансардный этаж
8.4 Архитектурно-стилевое решение	-
8.5 Основные строительные и отделочные материалы	фасады оштукатуренные, окрашенные
8.6 Цветовое решение	в одной цветовой гамме с объектом культурного наследия
8.7 Иные требования	отсутствуют

Режимы использования земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

#### Регламентный участок № 13

1. Регламентный участок 13 (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности) – режим использования земель РЗ;
2. Площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (регламентный участок 18) – 1398,94 м<sup>2</sup> (0,14 га);
3. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование». На территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **разрешается**

- обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

- работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;
- прокладка новых инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом при условии сохранения благоприятного визуального восприятия объекта культурного наследия;
- размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м<sup>2</sup>), включая праздничное оформление;
- организация пешеходных дорожек;
- работы по благоустройству и озеленению территории;
- разрешаются все виды деятельности, связанные с функциональным использованием железнодорожных путей.

В рамках данного режима **запрещается**:

- размещения рекламы, транспарантов-перетяжек.

4. Адрес участка: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Портовая, восточнее №12-14-16;
5. Объекты капитального строительства: отсутствуют;
6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства: в границах регламентного участка;
7. Элементы планировочной структуры: регламентный участок 13

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	0 %
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	10 %
7.5	Минимальный отступ от границ регламентного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка от существующего уровня земли	0 м
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (крыльца, навесы, беседки, спортивные площадки, временные сооружения) в границах регламентного участка	10 %
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (крыльца, навесы,	3,5 м от существующего уровня земли



	беседки, спортивные площадки, временные сооружения) в границах регламентного участка	
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	обеспечение сохранения бассейна видимости согласно визуально-ландшафтному анализу
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом при условии сохранения благоприятного визуального восприятия объекта культурного наследия
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	не регламентируется
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не регламентируется
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м <sup>2</sup> ), включая праздничное оформление; запрещается размещение рекламы, транспарантов-перетяжек
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	линия застройки ул. Портовой
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	в рамках существующих
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	не регламентируется
7.17	Иные требования	отсутствуют

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



М.Х. Боровая