



**АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**ПРИКАЗ**

от 22.05.2018

г. Краснодар

№ 124-КН

**Об утверждении предмета охраны, границы территории и зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи,  
Центральный район, ул. Войкова, 14**

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 «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 1);

2) схему границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 2);

3) описание границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 3);

4) режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 4);

5) схему границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 5);

6) описание границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 6);

7) схему границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 7);

8) описание границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 8);

9) схему границы зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 9);

10) описание границы зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 10);

11) схему режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 11);

12) особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14 (приложение № 12).

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

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

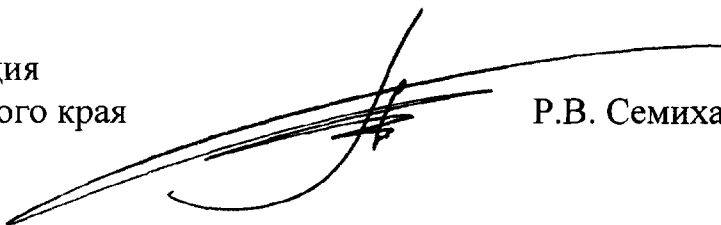
3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

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

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



Р.В. Семихатский

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 22.05.2018 № 124-КН

**ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ**

объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи,  
Центральный район, ул. Войкова, 14

**а) градостроительные характеристики**

- местоположение объекта по линии застройки ул. Войкова в центральной части г. Сочи;

- элемент композиционно-пространственной структуры городского силуэта;

- характерные точки визуального восприятия: проезжая и пешеходная части ул. Войкова;

**б) архитектурные и конструктивные характеристики**

- объемно-пространственная композиция: двухэтажное, прямоугольной конфигурации здание, своим главным фасадом вытянуто вдоль ул. Войкова. Вход в здание с улицы Войкова акцентирован граненым ризалитом, в объеме которого располагается лестничный марш. Вдоль главного фасада проходит открытый балкон с кованым ограждением. Витринные проемы первого этажа подчеркивают общественное назначение здания;

- архитектурно-художественное оформление главного фасада здания выдержано в стилистике модерна с применением классицистических пластических элементов. Фасад оштукатурен и рустован. Портал первого этажа фланкирован пилястрами квазитосканского ордера, балка портала имеет накладную доску-картуш и подобие триглифов над пилястрами. Над входом бетонный навес, который прорезают продолжающие пилястры столбы, завершенные полукруглыми формами. Плоскость стены второго этажа расчленена пилястрами небольшого выноса, с помещенными меж ними узкими прямоугольными проемами. Над проемами лепные плоские замковые камни. Карниз штукатурный тянутый с креповками классического профиля;

**в) мемориальная ценность**

- подлинный фрагмент застройки посада г. Сочи начала XX века.

*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

УТВЕРЖДЕНА

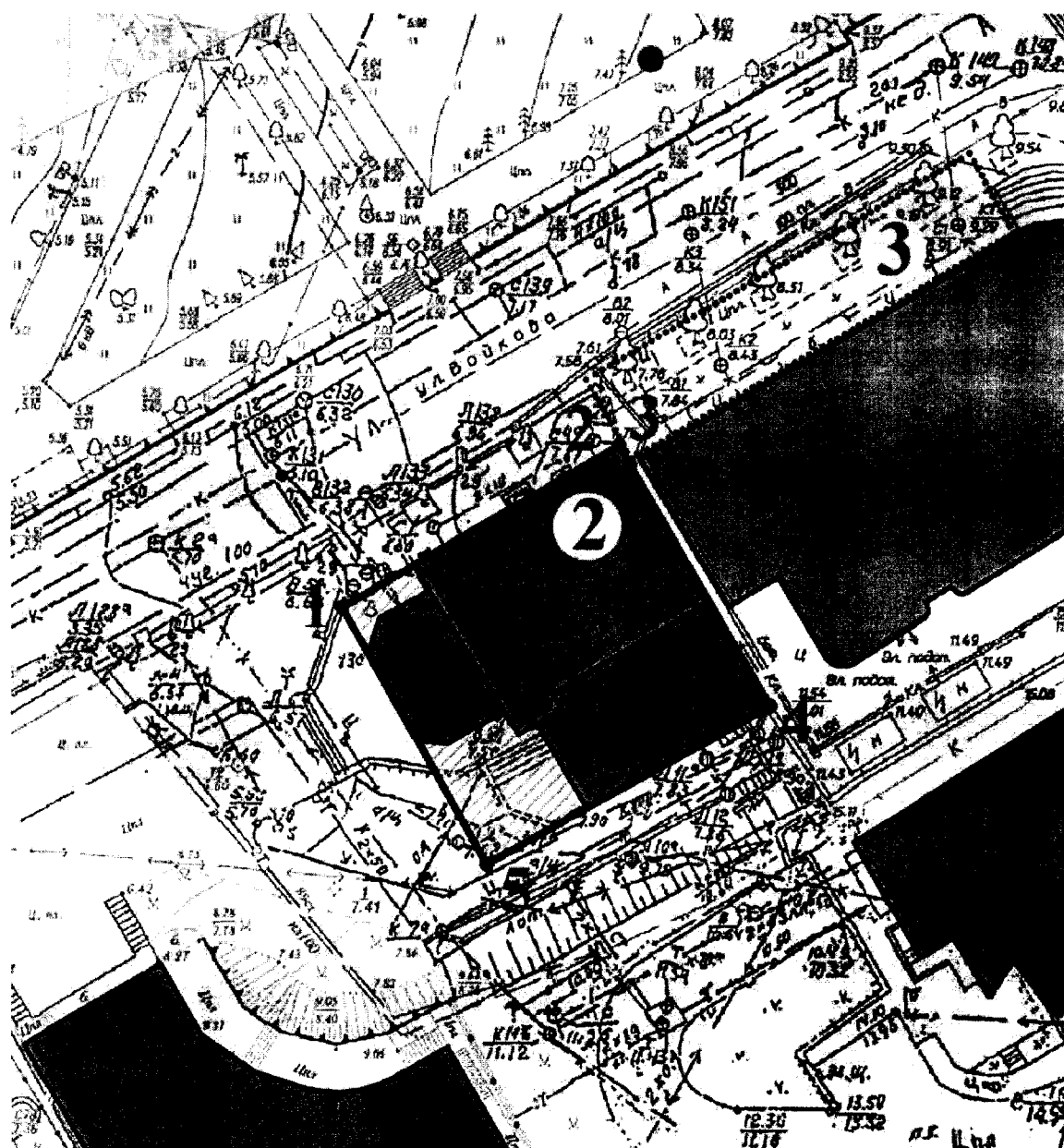
приказом администрации  
Краснодарского края

от 22.08.2018 № 124-КН








**СХЕМА**

**границы территории объекта культурного наследия регионального  
значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край,  
г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14**

М 1: 1000



## Условные обозначения

		объект культурного наследия
		объект современной застройки, адаптированный к характеру исторической градостроительной среды
		объект современной застройки, диссонирующий с характером исторической градостроительной среды
		памятник природы "Тис ягодный"
		территория объекта культурного наследия
		граница территории объекта культурного наследия
<b>1</b>		нумерация объектов культурного наследия
<b>•1</b>		нумерация точек координатной привязки

## Экспликация объектов:

2. «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14.

3. «Памятное место, где в период гражданской войны размещалась первая советская типография и работал временный окружной комитет РКП(б), 1920 г.», Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 16.

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



М.Х.Боровая

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3  
УТВЕРЖДЕНО  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 22.05.2018 № 124-КН

**ОПИСАНИЕ**  
**границы территории объекта культурного наследия регионального**  
**значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край,**  
**г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14**

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа» закреплена 5-ю поворотными точками.

Площадь территории объекта культурного наследия – 586,57 м<sup>2</sup> (0,06 га).

Граница территории объекта культурного наследия проходит:

2-3-4 – в юго-восточном направлении от северного угла здания-памятника вдоль стены;

4-5 – в юго-западном направлении вдоль юго-восточного фасада двухэтажной пристройки на расстояние 25 м;

5-1 – в северо-западном направлении на расстояние 23 м, вдоль западного фасада пристройки к зданию-памятника;

1-2 – в северо-восточном направлении по северо-западной стене здания-памятника.

Координаты характерных (поворотных) точек границы территории  
объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
2	317088,70	2198247,03
3	316835,54	2197959,46
4	317067,87	2198258,59
5	317056,03	2198235,54
1	317076,55	2198224,38
2	317088,70	2198247,03

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 22.06.2018 № 124-КН

## РЕЖИМ

**использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14**

Для территории объекта культурного наследия установлен режим использования земель историко-культурного назначения «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;

- ведение хозяйственной деятельности (эксплуатация, ремонт, реконструкция без изменения объемно-пространственных и стилистических характеристик зданий, снос зданий – объектов современной застройки, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды – пристройки к зданию-памятнику (ул. Войкова, 14, лит. А1, А2);

- установка памятных знаков и иной историко-культурной информации, относящихся к объекту культурного наследия с площадью информационного поля не более 0,6 м<sup>2</sup>;

- благоустройство и озеленение территории;

- работы по обеспечению мер пожарной безопасности объекта культурного наследия;

- работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;

- прокладка новых инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

- работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы,



не нарушающие целостность объекта культурного наследия и не создающую угрозы его повреждения, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

- размещение, не противоречащих условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия, информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,3 м<sup>2</sup>; вывеска высотой не более 0,6 м), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м<sup>2</sup>), включая праздничное оформление.

В рамках данного режима **запрещается**:

- снос объекта культурного наследия;
- строительство объектов капитального строительства;
- строительство объектов некапитального строительства, включая киоски, павильоны, хозяйственные постройки, навесы, гаражи и др.;
- 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 объектом культурного наследия;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;
- загрязнение территории мусором, бытовыми отходами и др.;
- установка сплошных металлических, кирпичных или бетонных ограждений;
- размещение на фасадах и крышах объекта культурного наследия и объектах историко-градостроительной среды телеантенн, тарелок спутниковой связи, кондиционеров, рекламных конструкций, элементов освещения территории;
- размещение на территории объекта культурного наследия рекламы, транспарантов-перетяжек.

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

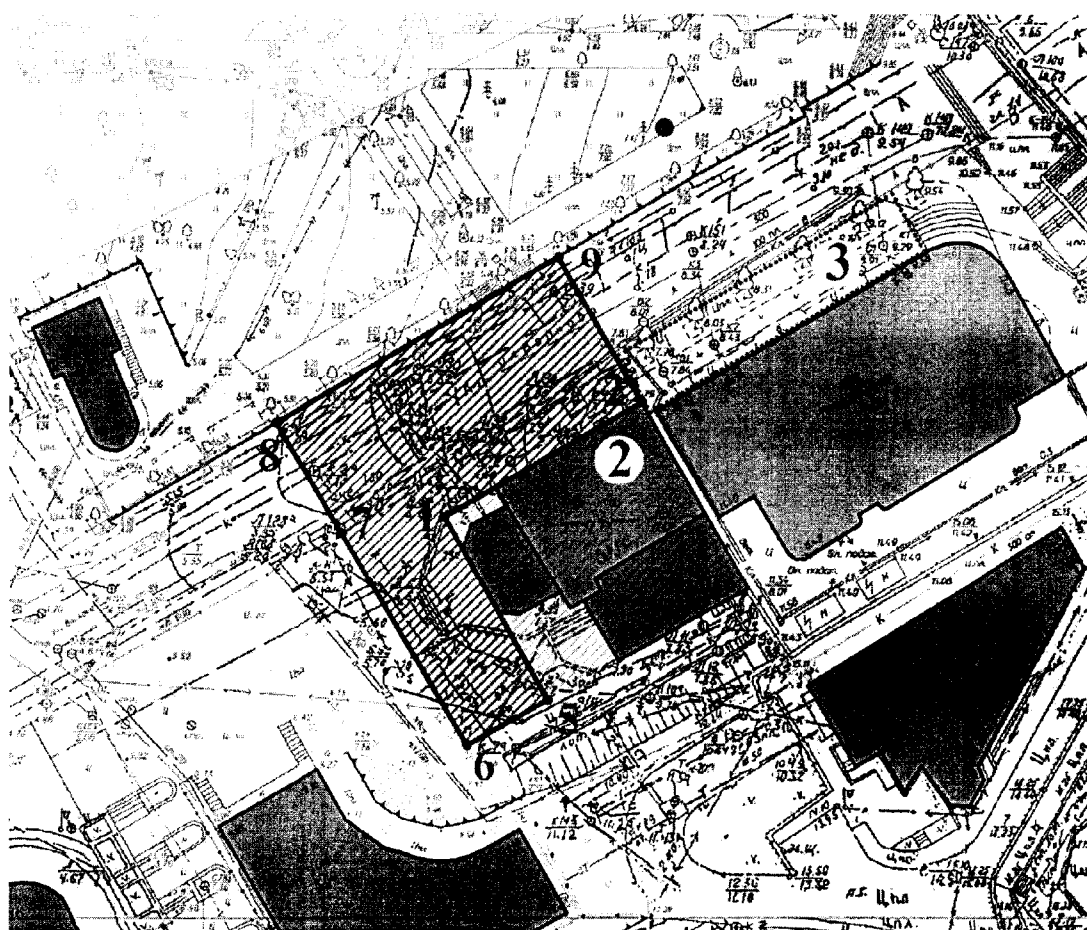


М.Х. Боровая






УТВЕРЖДЕНА  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 22.05.2018 № 124-КН

**СХЕМА**  
**границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального**  
**значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край,**  
**г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14**

М 1: 1000



Условные обозначения

- |   |   |   |
|---|---|---|
|  |  | объект культурного наследия   |
|  |   | объект современной застройки, адаптированный к характеру исторической градостроительной среды |
|  |   | объект современной застройки, диссонирующий с характером исторической градостроительной среды |
|  |   | памятник природы "Тис ягодный"  |



территория объекта культурного наследия



территория охранной зоны объекта культурного наследия



граница территории охранной зоны объекта культурного наследия

1

нумерация объектов культурного наследия

•1

нумерация точек координатной привязки

Экспликация объектов:

2. «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14.
3. «Памятное место, где в период гражданской войны размещалась первая советская типография и работал временный окружной комитет РКП(б), 1920 г.», Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 16.

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 22.05.2018 № 124-КН**ОПИСАНИЕ**

**границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14**

Граница территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа» закреплена 7-ю поворотными точками. Площадь территории охранной зоны объекта культурного наследия – 896,00 м<sup>2</sup> (0,09 га).

Граница охранной зоны объекта культурного наследия проходит:

9-2 – в юго-восточном направлении от подпорной стены, пересекая проезжую и пешеходную части ул. Войкова до северного угла здания-памятника;

2-1 – в юго-западном направлении, вдоль здания-памятника;

1-5 – в юго-восточном направлении на расстояние 23 м вдоль двухэтажной пристройки;

5-6 – в юго-западном направлении на расстояние 10 м;

6-7-8 – в северо-западном направлении на расстояние 41 м, пересекая проезжую и пешеходную части ул. Войкова, до подпорной стены;

8-9 – в северо-восточном направлении на расстояние 35,8 м по подпорной стене.

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
9	317104,91	2198238,04
2	317088,70	2198247,03
1	317076,55	2198224,38
5	317056,03	2198235,54
6	317051,26	2198226,26
7	317075,61	2198212,27

8	317087,36	2198205,52
9	317104,91	2198238,04

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



М.Х. Боровая

УТВЕРЖДЕНА

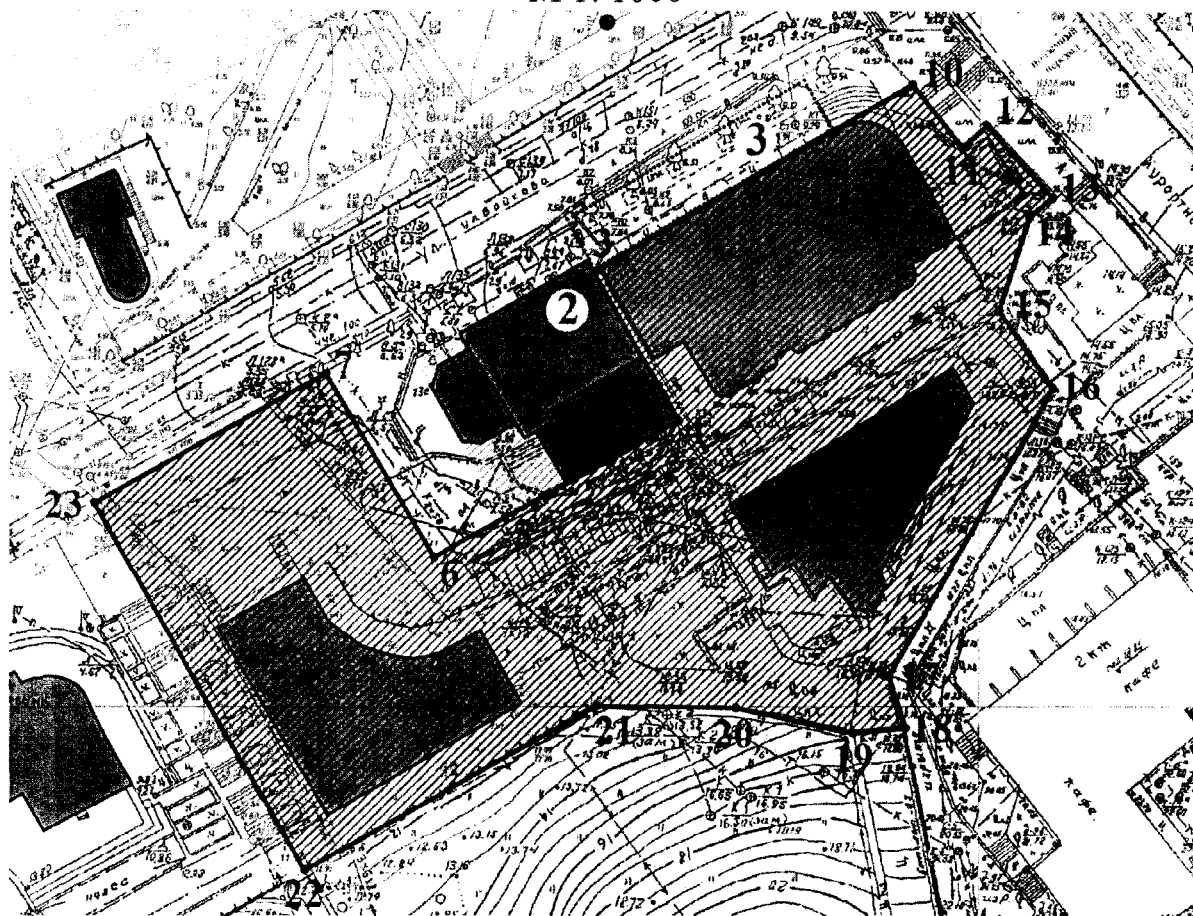
приказом администрации  
Краснодарского края

от 22.05.2018 № 124-КН

**СХЕМА**

**границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
объекта культурного наследия регионального значения «Здание  
Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи,  
Центральный район, ул. Войкова, 14**









М 1:1000



Экспликация объектов:

2. «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14.
3. «Памятное место, где в период гражданской войны размещалась первая советская типография и работал временный окружной комитет РКП(б), 1920 г.», Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 16.

## Условные обозначения

		объект культурного наследия
		объект современной застройки, адаптированный к характеру исторической градостроительной среды
		объект современной застройки, диссонирующий с характером исторической градостроительной среды
		памятник природы "Тис ягодный"
		территория объекта культурного наследия
		территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
		граница территории регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия
<b>1</b>		нумерация объектов культурного наследия
<b>•1</b>		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 22.05.2018 № 104-КН

## ОПИСАНИЕ

**границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
объекта культурного наследия «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г.,  
Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14**

Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности занимает часть склона между ул. Орджоникидзе и ул. Войкова. В северо-восточной части участка располагается 6-этажное здание торгового центра (ул. Войкова, 16) – объект современной застройки, диссонирующий с характером исторической градостроительной среды. К юго-востоку от него расположено трехэтажное офисное здание (Курортный про-т, 21) к юго-западу расположено трехэтажное офисное здание (ул. Войкова, 4) – объекты современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды. Благоустроенный, озелененный участок РЗ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности имеет значительный перепад высот, повышение с запада на восток более 10 м.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа» закреплена 19-ю поворотными точками.

Площадь территории охранной зоны объекта культурного наследия – 5547,05 м<sup>2</sup> (0,55 га).

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия проходит:

10-11-12-13 – в юго-восточном направлении по подпорной стене пешеходной зоны вдоль Курортного проспекта;

13-14-15 – в юго-западном направлении по подпорной стене;

15-16 – в юго-восточном направлении по подпорной стене до пешеходной дорожки, ведущей от Курортного проспекта к ул. Орджоникидзе;

16-17-18 – в юго-западном направлении по подпорной стене вдоль пешеходной дорожки, ведущей от Курортного проспекта к ул. Орджоникидзе;

18-19-20-21-22 – в юго-западном направлении по подпорной стене до Эллинского спуска;

22-23 – в северо-западном направлении вдоль лестницы до ул. Войкова;

23-7 – в северо-восточном направлении по тротуару четной стороны ул. Войкова;

7-6 – в юго-восточном направлении на расстояние 27 м;



6-5-4 – в северо-восточном направлении на расстояние 35,4 м вдоль двухэтажной пристройки к зданию-памятнику;

4-3 – в северо-западном направлении вдоль здания-памятника до его северного угла;

3-10 – в северо-восточном направлении вдоль северного фасада шестиэтажного торгового центра по ул. Войкова, 16.

Координаты характерных (поворотных) точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
10	317109,78	2198288,48
11	317101,59	2198294,66
12	317104,25	2198297,85
13	317094,79	2198306,07
14	317092,53	2198302,97
15	317080,64	2198298,81
16	317070,29	2198305,43
17	317034,00	2198283,61
18	317027,36	2198285,57
19	317026,86	2198278,90
20	317030,49	2198264,07
21	317031,24	2198246,29
22	317011,83	2198208,44
23	317059,13	2198182,15
7	317075,61	2198212,27
6	317051,26	2198226,26
5	317056,03	2198235,54
4	317067,87	2198258,59
3	317087,21	2198247,86
10	317109,78	2198288,48

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



М.Х. Боровая

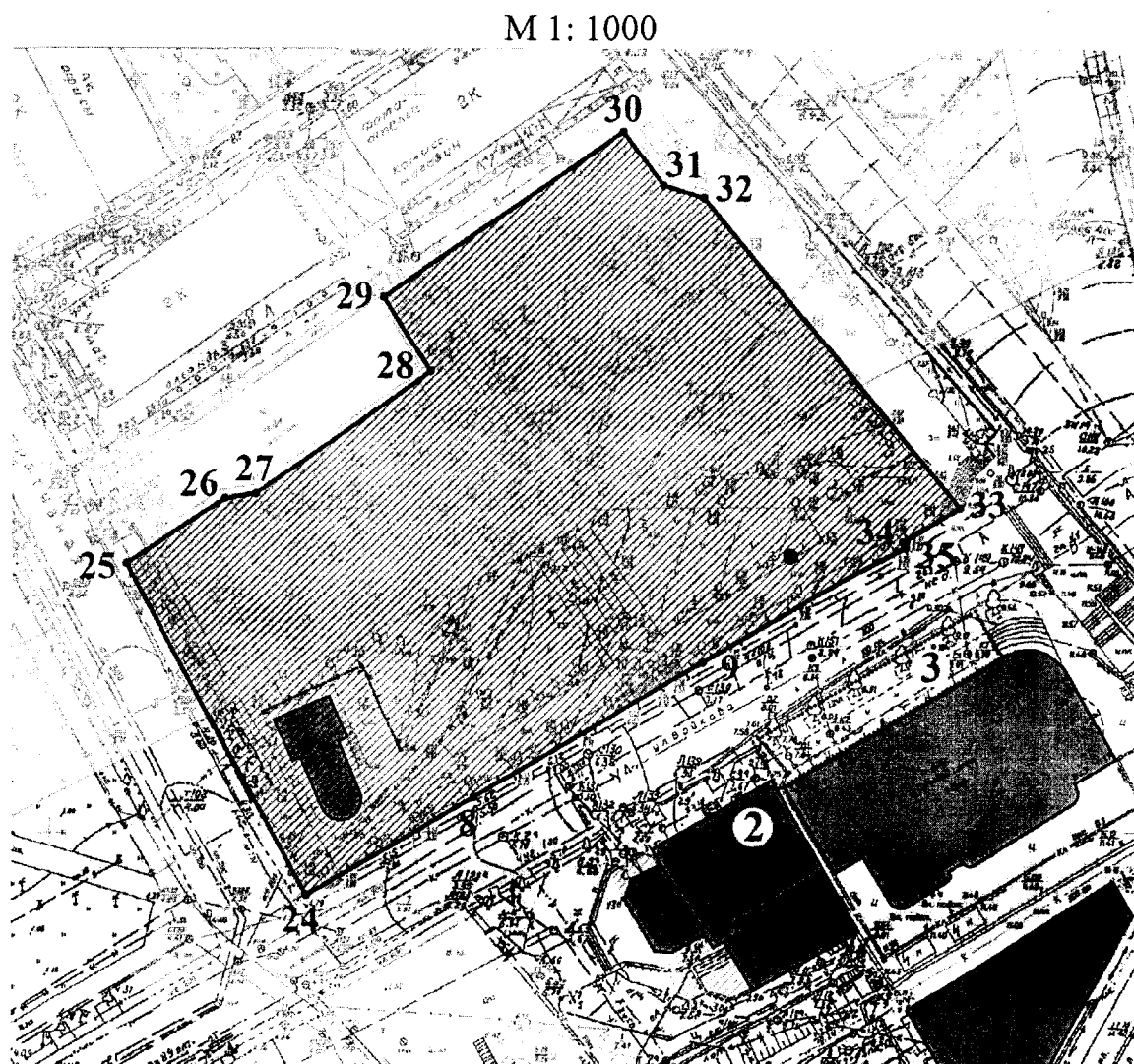
УТВЕРЖДЕНА

приказом администрации  
Краснодарского края

от 22.05.2018 № 124-КН

**СХЕМА**











**границы зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14**



Экспликация объектов:

2. «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14.
3. «Памятное место, где в период гражданской войны размещалась первая советская типография и работал временный окружной комитет РКП(б), 1920 г.», Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 16.

## Условные обозначения

		объект культурного наследия
		объект современной застройки, адаптированный к характеру исторической градостроительной среды
		объект современной застройки, диссонирующий с характером исторической градостроительной среды
		памятник природы "Тис ягодный"
		территория объекта культурного наследия
		территория зоны охраняемого природного ландшафта
		граница территории зоны охраняемого природного ландшафта
		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 22.05.2018 № 124-КН

## ОПИСАНИЕ

**границы зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14**

Территория зоны охраняемого природного ландшафта, примыкающая к охранной зоне с северо-запада, совпадает с границами «Пролетарского» сквера. В южной части участка располагается одноэтажное здание кафе, остальная часть участка с густым озеленением. В сквере с лучевой планировочной композицией присутствуют участки оформленные малыми архитектурными формами, ландшафтными композициями. В восточной части сквера располагается памятник природы «Тис ягодный» (г. Сочи, Центральный район, Курортный проспект, 17, в сквере "Пролетарский").

Граница зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа» закреплены 15-ю поворотными точками. Площадь территории зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия – 5583,09 м<sup>2</sup> (0,56 га). Граница территории зоны охраняемого природного ландшафта практически полностью совпадает с границами участка с кадастровым номером 23:49:0204025:1064.

Граница зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия проходит:

30-31-32-33 – в юго-восточном направлении по границе благоустройства «Пролетарского» сквера до подворной стены;

33-34-35-36-9-8-24 – в юго-западном направлении по подпорной стене вдоль ул. Войкова до проезжей части ул. Кооперативной;

24-25 – в северо-западном направлении по границе проезжей и пешеходной частей ул. Кооперативной (по бордюроному камню);

25-26-27-28 – в северо-восточном направлении от проезжей части ул. Кооперативной по отмошке вдоль юго-восточного фасада одноэтажного здания кафе/магазина по ул. Кооперативная, 4а;

28-29 – в северо-западном направлении по отмошке северо-восточного фасада одноэтажного здания кафе/магазина по ул. Кооперативная, 4а;

29-30 – в северо-восточном направлении по границе благоустройства «Пролетарского» сквера.

Координаты характерных (поворотных) точек границы зоны охраняемого  
природного ландшафта объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
30	317175,37	2198228,57
31	317168,03	2198233,60
32	317166,22	2198238,90
33	317123,49	2198271,52
34	317119,13	2198263,63
35	317118,44	2198264,04
36	317114,48	2198255,77
9	317104,91	2198238,04
8	317087,36	2198205,52
24	317075,14	2198182,87
25	317120,16	2198160,58
26	317128,38	2198174,03
27	317128,82	2198178,10
28	317144,35	2198201,76
29	317154,52	2198195,87
30	317175,37	2198228,57

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



М.Х. Боровая

УТВЕРЖДЕНА

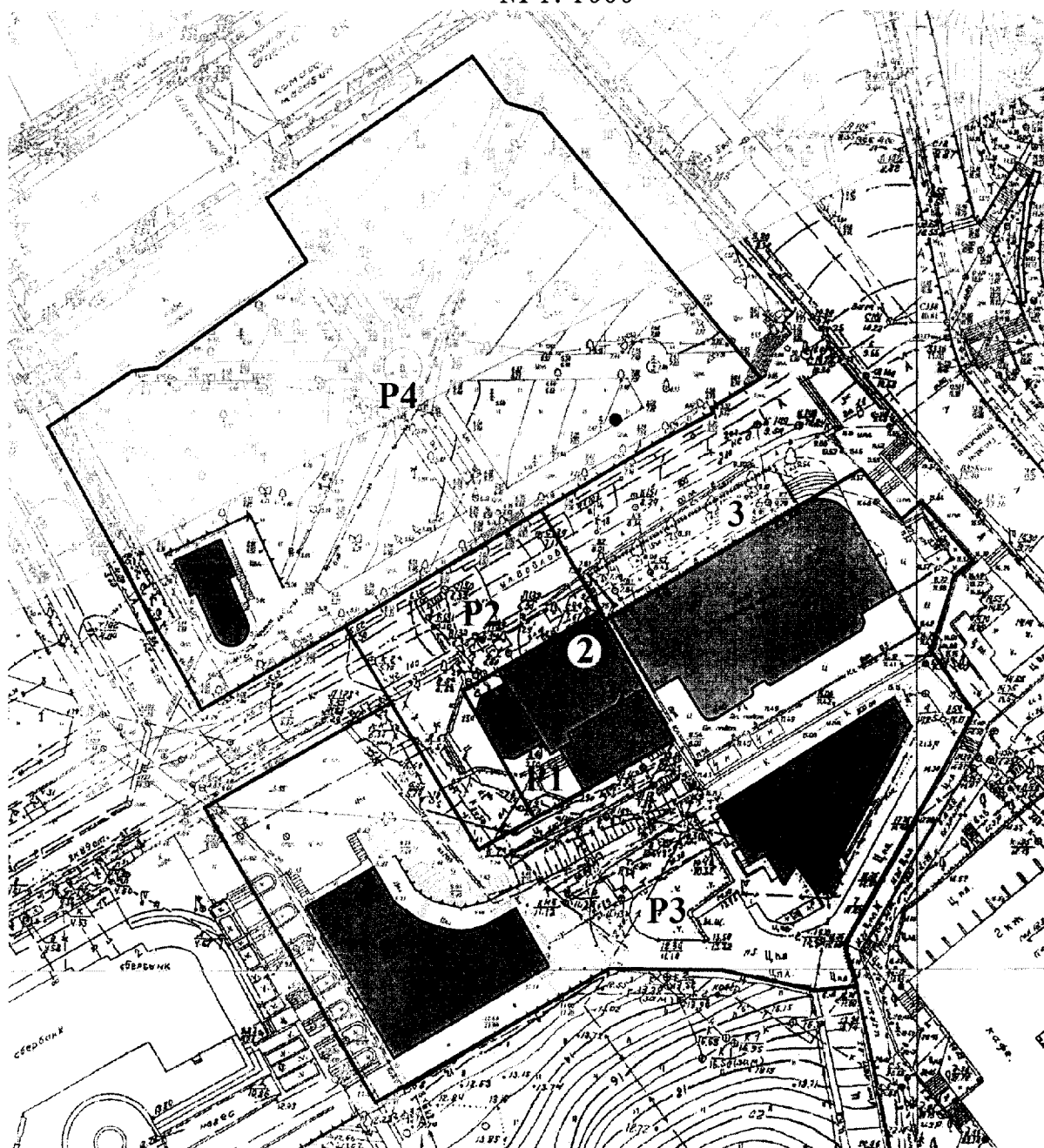
приказом администрации  
Краснодарского края

от 22.05.2018 № 124-КН







**СХЕМА**

**режимов использования земель и требований к градостроительным  
регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г.,  
Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14**

М 1: 1000



## Условные обозначения

		объект культурного наследия
		объект современной застройки, адаптированный к характеру исторической градостроительной среды
		объект современной застройки, диссонирующий с характером исторической градостроительной среды
		памятник природы "Тис ягодный"
		границы территориальных зон
<b>1</b>		нумерация объектов культурного наследия
<b>P2</b>		режим использования территории

## Экспликация объектов:

2. «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14.
3. «Памятное место, где в период гражданской войны размещалась первая советская типография и работал временный окружной комитет РКП(б), 1920 г.», Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 16.

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 22.05.2018 № 124-КН

### **ОСОБЫЙ РЕЖИМ**

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сочинского телеграфа», 1910 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 14**

**Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны**

1. Участок Р2 – территория охранной зоны объекта культурного наследия;
2. Площадь территории охранной зоны – 896,00 м<sup>2</sup> (0,09 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 ул. Войкова;
- работы по 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.) подземным способом;
- работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;
- работы по благоустройству и озеленению территории: устройство покрытия (плиточного или иного) в серой цветовой гамме; санация, санитарные рубки ухода, сохранение и восстановление сложившегося древесно-кустарникового состава насаждений;
- 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 объектов 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 объектом культурного наследия;
  - вырубка деревьев и кустарников за исключением санитарных вырубок ухода;
  - размещение рекламы, транспарантов-перетяжек, построек и объектов (временных построек, киосков и т.п.).
4. Адрес участка: проезжая и пешеходные части ул. Войкова;
5. Капитальные строения: нет;
6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах участка: нет;
7. Элемент планировочной структуры: участок Р2

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	не регламентируется
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	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	не предусмотрены
7.6	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	0 %
7.7	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не предусмотрены
Требования и ограничения специального характера		
7.8	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение бассейна видимости объекта культурного наследия в соответствии с выводами ландшафтно-композиционного анализа
7.9	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

7.10	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	не регламентируется
7.11	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не регламентируется
7.12	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,3 м <sup>2</sup> ; вывеска высотой не более 0,6 м), размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м <sup>2</sup> ), не нарушающих благоприятное зрительное восприятие объекта культурного наследия; запрещается размещение рекламы, транспарантов-перетяжек, построек и объектов (временных построек, киосков и т.п.)
7.13	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	существующие линии застройки и дорожной сети ул. Войкова
7.14	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	не регламентируется
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	устройство покрытия (плиточного или иного) в серой цветовой гамме
7.16	Иные требования	отсутствуют

**Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

1. Участок РЗ – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

2. Площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 5547,05 м<sup>2</sup> (0,55 га);

3. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

На территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **разрешается**:

- по согласованным в соответствии с действующим законодательством проектам, строительство капитальных строений с разрешенными параметрами: максимальная высота здания – 10,0 м от существующего уровня земли с отметкой 8,0 м, стены фасадов в светлых тонах, крыша плоская, эксплуатируемая;

- 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.) подземным способом;

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

- размещение на фасадах зданий вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше 1-го этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

- работы по озеленению территории;

- работы по благоустройству территории: реконструкция и ремонт существующих железобетонных подпорных стен (облицовка природным камнем), бетонных лестниц;

**запрещается:**

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

- самовольные посадки (порубки) деревьев и кустарников;

- размещения рекламы, транспарантов-перетяжек.

4. Адрес участка: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Курортный пр-т, 21, ул. Войкова, 4, 16;

5. Объекты капитального строительства: Курортный пр-т, 21, ул. Войкова, 4, 16;

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

7. Элементы планировочной структуры: участок РЗ

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	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка
7.3	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	40 %
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	30 %
7.5	Минимальный отступ от границ регламентного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов	10,0 м от существующего уровня

	капитального строительства) в границах регламентного участка от существующего уровня земли	земли с отметкой 8,0 м (18,0 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
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение бассейна видимости 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 элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м <sup>2</sup> ), включая праздничное оформление; разрешается размещение на фасадах зданий вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше 1-го этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания; запрещается размещение транспарантов-перетяжек
7.14	Требования к защите археологических объектов и культурного слоя	не регламентируется
7.15	Сохранимые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Курортный пр-т, ул. Войкова, Эллинский спуск
7.16	Сохранимые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных	не регламентируется

	насаждений)	
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	железобетонные подпорных стены, облицованные природным камнем
7.18	Иные требования	отсутствуют

## 8. Объекты капитального строительства

8.1 Объект капитального строительства: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 16 (объект современной застройки, диссонирующий с характером исторической градостроительной среды)

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
8.1.1	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	снижение этажности в соответствии с требованиями действующих градостроительных регламентов для зоны ОЦ-1 (максимальная высота здания до конька крыши, 12 м)
8.1.2	Конфигурация плана	конфигурация приближенная к прямоугольной
8.1.3	Архитектурно-стилевое решение	-
8.1.4	Цветовое решение	светлые (бежевые и белые) тона
8.1.5	Иные требования	отсутствуют

8.2 Объект капитального строительства: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Курортный пр-т, 21 (объект современной застройки, адаптированный к характеру исторической градостроительной среды)

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
8.2.1	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	капитальный ремонт, реконструкция без изменения объемно-планировочной структуры
8.2.2	Конфигурация плана	конфигурация приближенная к треугольной
8.2.3	Этажность	3 этажа
8.2.4	Цветовое решение	светлые (бежевые и белые) тона
8.2.5	Иные требования	отсутствуют

8.3 Объект капитального строительства: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Войкова, 4 (объект современной застройки, адаптированный к характеру исторической градостроительной среды)

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
8.3.1	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	капитальный ремонт, реконструкция без изменения объемно-планировочной структуры
8.3.2	Конфигурация плана	сложное в плане
8.3.3	Этажность	3 этажа
8.3.4	Цветовое решение	светлые (бежевые и белые) тона
8.3.5	Иные требования	отсутствуют

### **Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта**

1. Участок Р4 – территория зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия;
2. Площадь территории зоны охраняемого природного ландшафта – 5583,09 м<sup>2</sup> (0,56 га);
3. Режим использования земель – «Сохранение и восстановление природного ландшафта».

На территории охранной зоны **разрешается:**

- хозяйственная деятельность направленная на сохранение и восстановление композиционной связи природного ландшафта с объектом культурного наследия;
- использование территории под рекреационные цели, создание мест отдыха, прогулочных зон, устройство пешеходных дорожек;
- по разрешению и/или распоряжению администрации города-курорта Сочи использование территории для проведения массовых культурных мероприятий, не требующих возведения зданий и сооружений;
- проведение работ по озеленению, регулированию и санации зеленых насаждений, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;
- проведение работ по обеспечению пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;
- проведение работ по сохранению гидрологических и санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) ценных природных и антропогенных объектов;
- проведение работ по сохранению и восстановлению сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- мероприятия, направленные на сохранение и восстановление исторических типов зеленых насаждений (древесных, кустарниковых и цветочных посадок), традиционных покрытий дорожной и тропинойной сетей, малых архитектурных форм;
- применение отдельно стоящего оборудования освещения вдоль дорожной и тропинойной сетей;
- размещение на площадках с твердым покрытием элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м<sup>2</sup>), включая праздничное оформление, не нарушающих благоприятное зрительное восприятие объекта культурного наследия.

В рамках данного режима **запрещается:**

- изменение существующего рельефа;
- строительство капитальных и некапитальных зданий и сооружений;

- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;
- размещение рекламы, транспарантов-перетяжек, временных построек и объектов (автостоянок, киосков и т.п.);
- самовольные посадки (порубки) деревьев и кустарников;
- загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков.

4. Адрес участка: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, «Пролетарский» сквер в границах улиц Кооперативной, Войкова Курортным проспектом;

5. Капитальные строения: одноэтажное здание кафе (объект современной застройки, адаптированный к характеру исторической градостроительной среды);

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

7. Элемент планировочной структуры: участок Р4

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	не регламентируется
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	80%
7.5	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	не предусмотрены
7.6	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	0 %
7.7	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	не предусмотрены
Требования и ограничения специального характера		
7.8	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение бассейна видимости объекта культурного наследия в соответствии с выводами ландшафтно-композиционного анализа
7.9	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
7.10	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	не регламентируется
7.11	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрещается загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков
7.12	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение на площадках с твердым покрытием 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, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков и т.п.)
7.13	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	существующие линии улично-дорожной сети ул. Войкова, ул. Кооперативной
7.14	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Сохранение памятника природы «Тис ягодный». Запрещается вырубка деревьев и кустарников за исключением санитарных вырубок ухода
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	разрешается реконструкция пешеходной сети, благоустройство территории, сохранение и поддержание композиции парка
7.16	Иные требования	отсутствуют

8. Объект капитального строительства: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, «Пролетарский» сквер (объект современной застройки, адаптированный к характеру исторической градостроительной среды)

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)	реконструкция с сохранением существующих габаритных размеров или демонтаж
8.2	Конфигурация плана	сложная
8.3	Этажность	1 этаж
8.4	Иные требования	отсутствуют

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



М.Х. Боровая