



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 11.06.2016

г. Краснодар

№ 257-кн

**Об утверждении зон охраны, режимов использования земель и требований
к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон
объекта культурного наследия федерального значения
«Санаторий Министерства обороны СССР им. К.Е. Ворошилова»,
1930–1934 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект**

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Санаторий Министерства обороны СССР им. К.Е. Ворошилова», 1930–1934 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Санаторий Министерства обороны СССР им. К.Е. Ворошилова», 1930–1934 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

2. Убытки, причиненные ограничением прав в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий, подлежат возмещению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3. Отделу государственного учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Гончаров А.В.) обеспечить:

1) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://admkrain.krasnodar.ru>) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

3) направление в срок, не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в 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-курорт Сочи.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Заместитель начальника управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края,
начальник отдела памятников археологии



Г.Г. Давыденко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

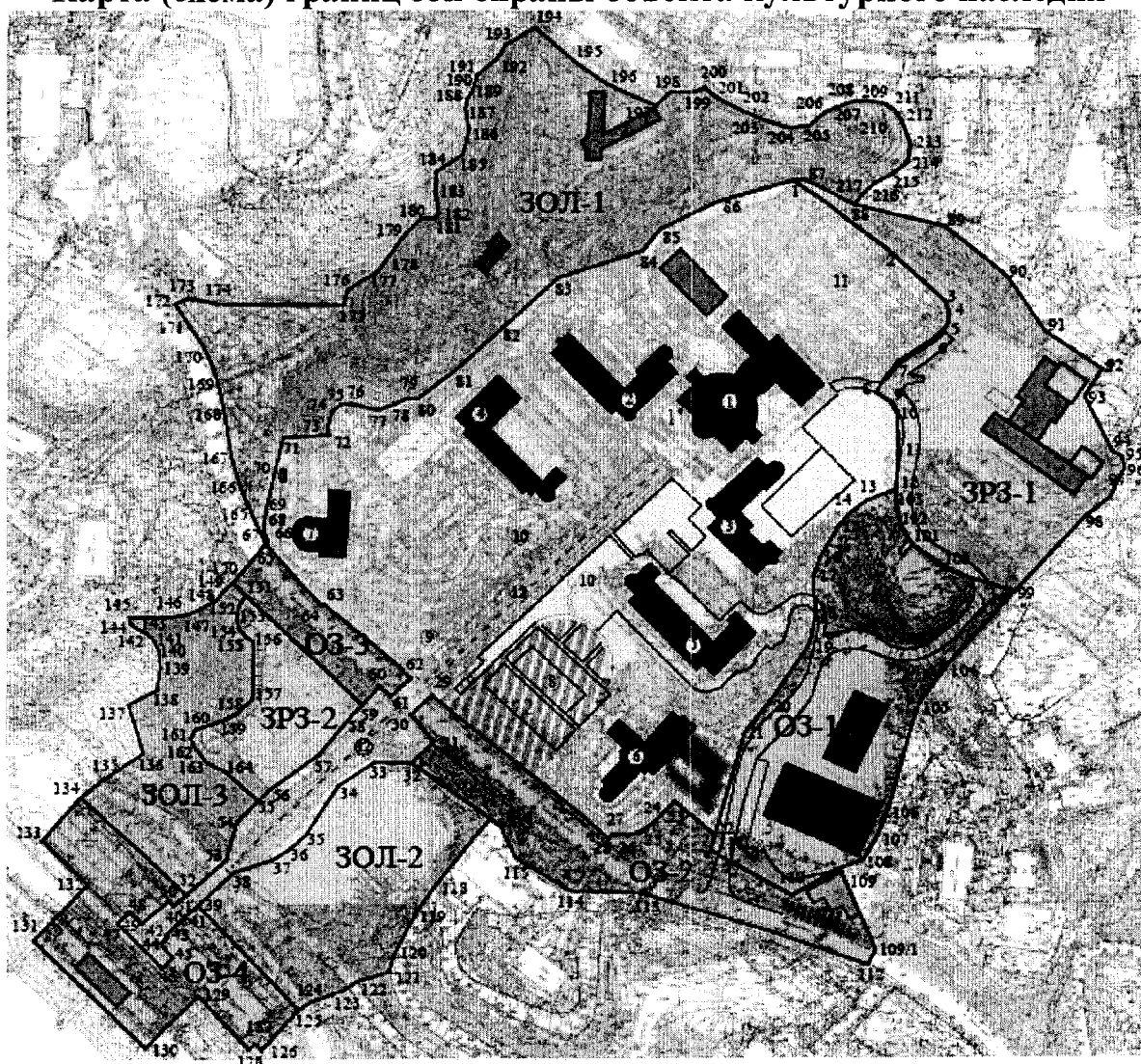
Краснодарского края

от 14.06.2000 № 257-кв

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Санаторий Министерства обороны СССР им. К.Е. Ворошилова»,
1930–1934 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия
















**Экспликация элементов ОКН
"Санаторий Министерства обороны СССР
им. К.Е. Ворошилова"**

Условные обозначения:

1. *Главный корпус* (кухня-столовая), лит. X, X1, x;
2. *Спальный корпус у главного корпуса* (спальный корпус № 5), лит. Д, Д1;
3. *Спальный корпус у главного корпуса* (спальный корпус № 6), лит. Ф;
4. *Спальный корпус* (спальный корпус № 3), лит. Б, Б1, б;
5. *Спальный корпус* (спальный корпус № 4), лит. В, В1;
6. *Лечебный корпус*, лит. А, А1, А2, а, а1;
7. *Административный корпус*, лит. Г, Г1, г;
8. *Фонтан*, лит. ХЛШ;
9. *Беседки пергалы* (две);
10. *Парковые скульптуры*;
11. *Парк*
12. *Фуникулер*

Экспликация ООПТ:

1. Пальма Вашингтония;
2. Пальмовая роща;
3. Дуб голубой (два дерева);
4. Сосна кедровая
5. Лавр камфорный

	- объект культурного наследия федеральной категории охраны
	- ценный объект историко-градостроительной среды 1930-х гг.
	- ценный объект градостроительной среды 1960-х гг.
	- объект современного строительства, адаптированный к характеру среды
	- нейтральный объект застройки (теплица, подсобные и технические строения)
	- граница территориальной зоны
	- елициальный объект ООПТ
	- территория объекта ООПТ
	- территория объекта культурного наследия (границы территории ОКН утверждены Приказом Администрации Краснодарского края от 17.07.2019 № 106-КН)
	- охранный зона ОКН
	- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	- зона охраняемого природного ландшафта
	- точка координатной привязки

• 127

Охранный зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ) состоит из четырех участков: ОЗ-1, ОЗ-2, ОЗ-3, ОЗ-4.

Общая площадь охранной зоны объекта культурного наследия – 38 015,2 кв. м. (3,8 га).

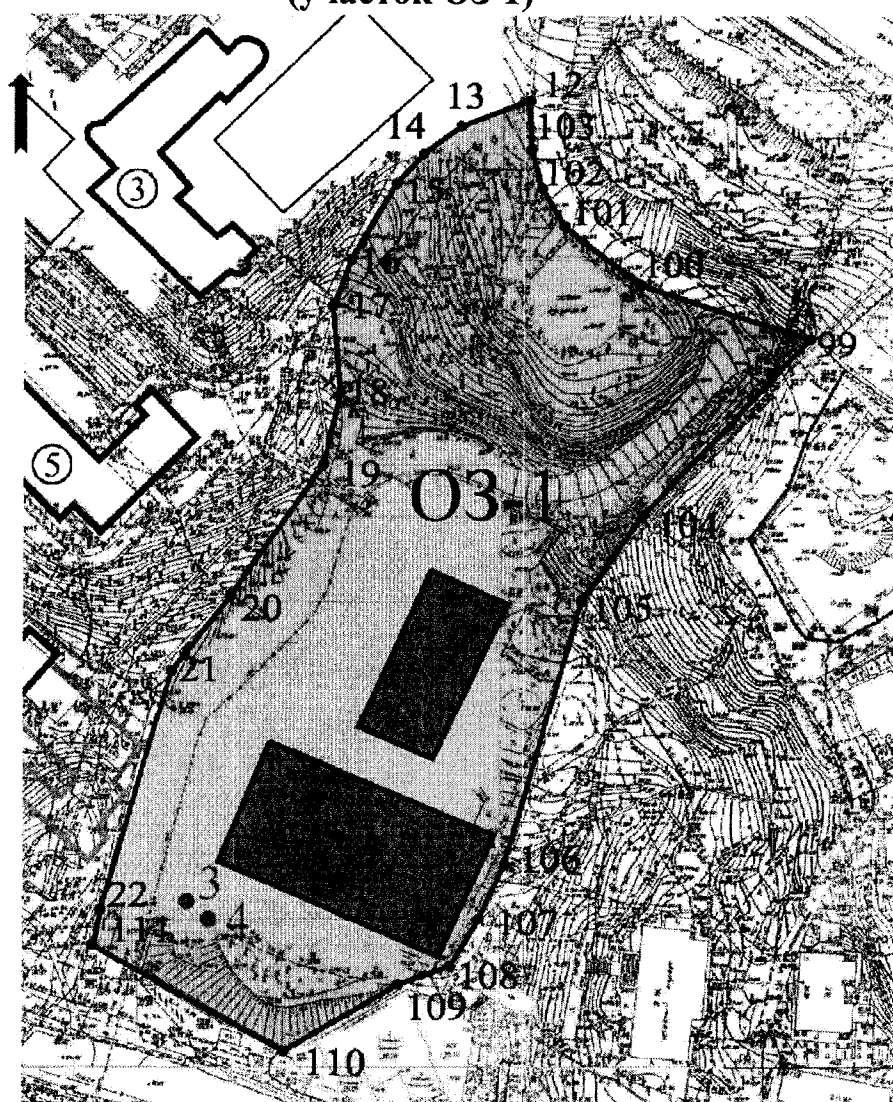
Площадь участка ОЗ-1 охранной зоны – 16 843,64 кв. м. (1,68 га);

Площадь участка ОЗ-2 охранной зоны – 9 725,80 кв. м. (0,97 га);

Площадь участка ОЗ-3 охранной зоны – 2 759,43 кв. м. (0,28 га);

Площадь участка ОЗ-4 охранной зоны – 8 686,33 кв. м. (0,87 га).

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия
(участок ОЗ-1)



Экспликация объектов ООПТ:

- 3. Дуб голубой (два дерева);
- 4. Сосна кедровая

Условные обозначения:



- ценный объект историко-градостроительной среды 1960-х гг.



- охранная зона ОКН

- 127 - точка координатной привязки



-единичный объект ООПТ

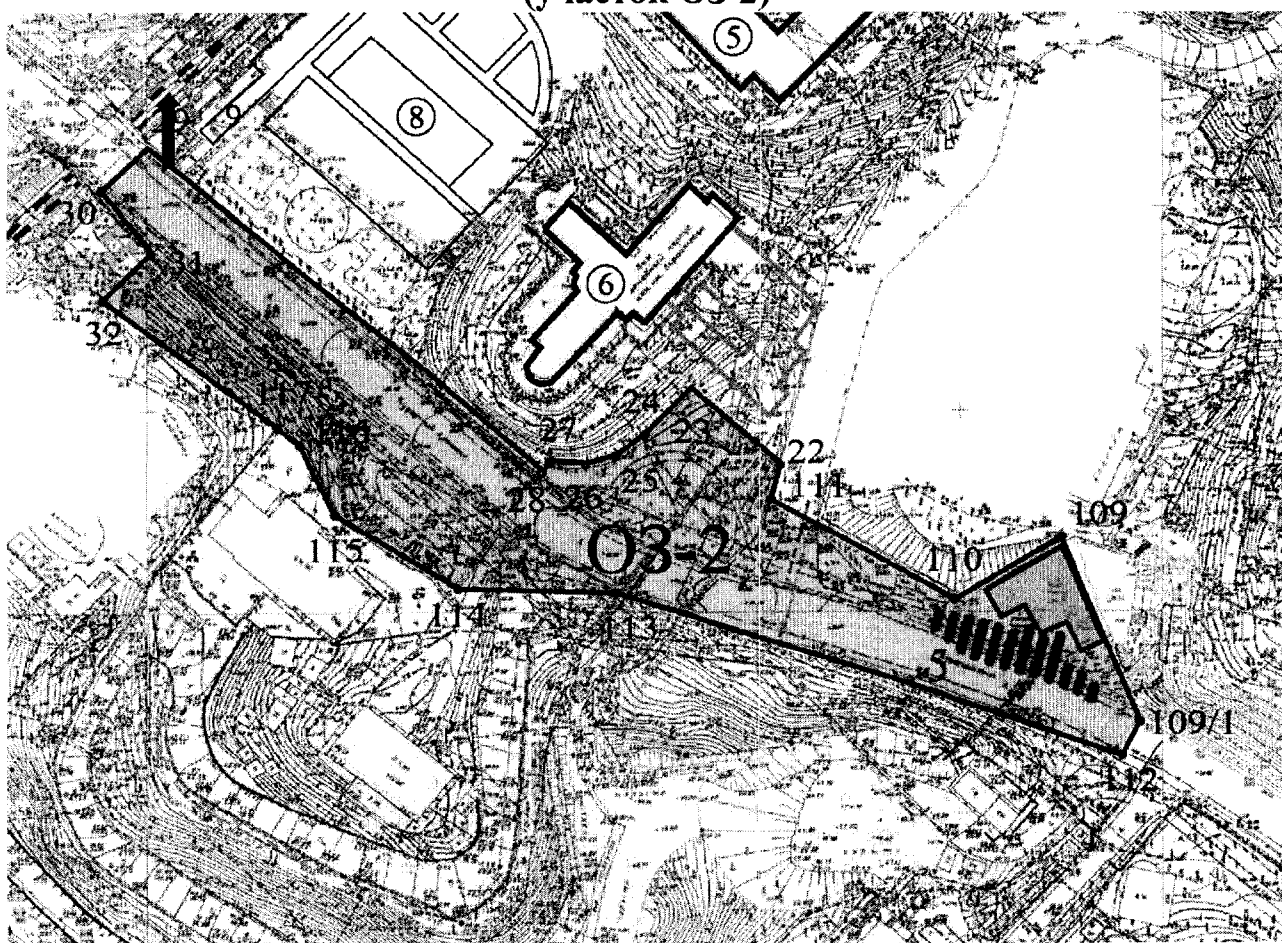
Границы участка ОЗ-1 охранной зоны закреплены 24-мя точками.

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ участка охранной зоны объекта культурного наследия (участок ОЗ-1)

Обозначение характерных точек	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	Х (м)	У (м)	
12	314675.96	2201748.23	
			11.47
103	314664.49	2201748.28	
			9.60
102	314655.21	2201750.72	
			10.56
101	314646.00	2201755.88	
			22.61
100	314631.57	2201773.29	
			41.94
99	314617.95	2201812.96	
			57.21
104	314577.22	2201772.79	
			24.89
105	314557.23	2201757.96	
			64.71
106	314495.45	2201738.72	
			14.21
107	314482.63	2201732.59	
			13.04
108	314471.65	2201725.56	
			16.93
109	314464.65	2201710.14	
			26.88
110	314452.70	2201686.06	
			51.70
111	314478.85	2201641.46	
			8.52
22	314487.05	2201643.78	
			58.83
21	314543.14	2201661.54	
			22.57
20	314560.54	2201675.92	
			37.60
19	314590.83	2201698.20	

			17.73
18	314607.99	2201702.65	
			20.38
17	314628.32	2201701.16	
			11.96
16	314639.34	2201705.81	
			20.90
15	314657.12	2201716.79	
			9.41
14	314664.04	2201723.16	
			10.79
13	314670.20	2201732.02	
			17.20
12	314675.96	2201748.23	

**Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия
(участок ОЗ-2)**



Условные обозначения:



- охранная зона ОКН

• 127 - точка координатной привязки



- объект современного строительства,
адаптированный к характеру среды



-объект ООПТ (Лавр камфорный)

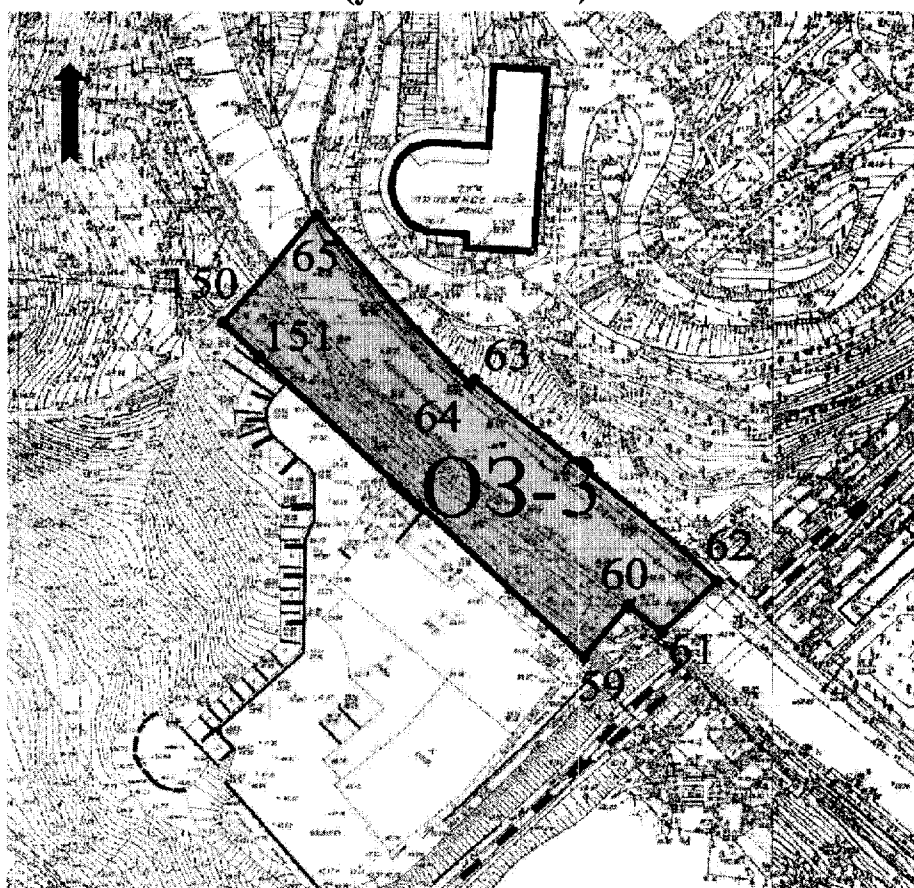
Границы участка ОЗ-2 охранной зоны закреплены 21-ой точкой.

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ участка охранной зоны объекта культурного наследия (участок ОЗ-2)

Обозначение характерных точек	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X (м)	Y (м)	
29	314568.72	2201490.11	
			125.74
28	314486.65	2201585.37	
			3.15
27	314489.18	2201587.24	
			8.99
26	314488.37	2201596.19	
			7.43
25	314490.18	2201603.40	
			8.87
24	314495.26	2201610.67	
			15.85
23	314506.14	2201622.20	
			28.81
22	314487.05	2201643.78	
			8.52
111	314478.85	2201641.46	
			51.70
110	314452.70	2201686.06	
			26.88
109	314464.65	2201710.14	
			48.49
109/1	314420.79	2201730.82	

			8.60
112	314413.39	2201726.43	
			131.09
113	314456.53	2201602.64	
			38.66
114	314458.58	2201564.03	
			35.43
115	314477.73	2201534.22	
			19.14
116	314495.02	2201526.02	
			7.30
117	314499.63	2201520.36	
			53.09
32	314531.95	2201478.24	
			16.18
31	314542.84	2201490.20	
			19.51
30	314557.47	2201477.29	
			17.06
29	314568.72	2201490.11	

**Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия
(участок ОЗ-3)**



Условные обозначения:



- охранный зона ОКН

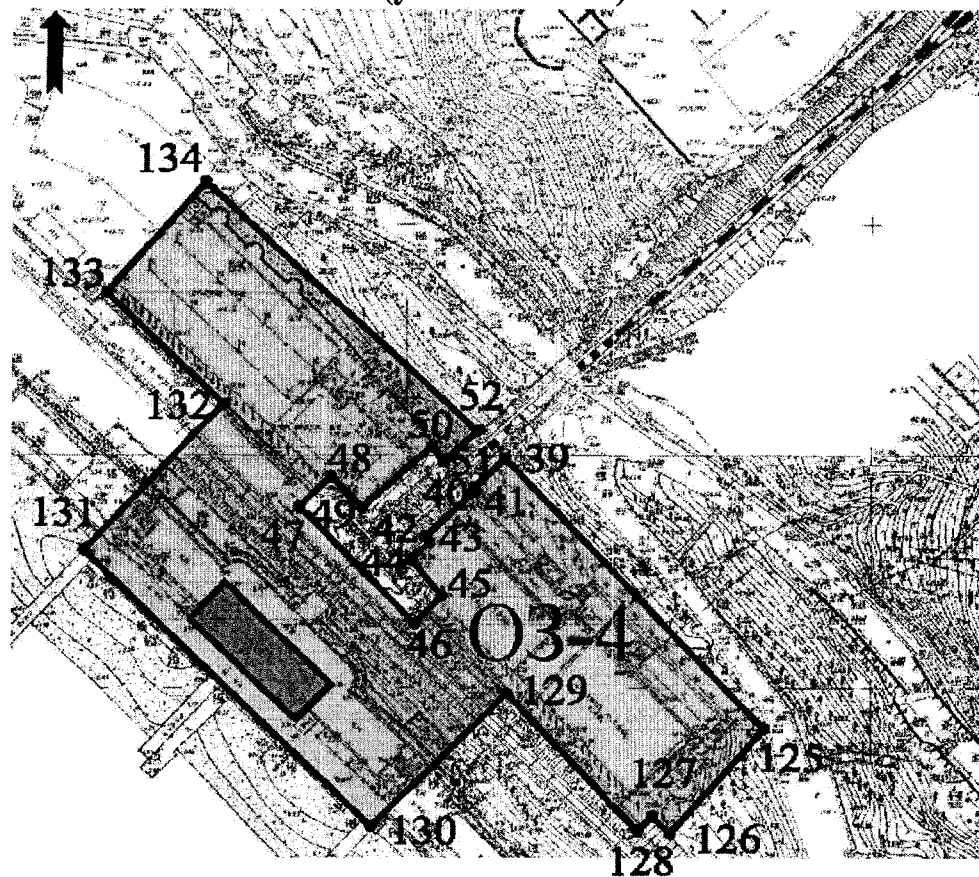
- 127 - точка координатной привязки

Границы участка ОЗ-3 охранный зоны закреплены 9-ю точками.

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ участка охранный зоны объекта культурного наследия (участок ОЗ-3)

Обозначение характерных точек	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X (м)	Y (м)	
65	314654.48	2201400.69	
			45.81
64	314619.69	2201430.50	
			1.28
63	314620.52	2201431.48	
			62.97
62	314578.76	2201478.61	
			14.88
61	314568.94	2201467.43	
			8.66
60	314574.61	2201460.88	
			13.42
59	314564.61	2201451.93	
			88.29
151	314626.39	2201388.85	
			9.87
150	314633.37	2201381.87	
			28.28
65	314654.48	2201400.69	

**Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия
(участок ОЗ-4)**



Условные обозначения:



- ценный объект историко-градостроительной среды 1930-х гг.



- охранная зона ОКН

• 127 - точка координатной привязки

Границы участка ОЗ-4 охранной зоны закреплены 24-мя точками.

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ
участка охранной зоны объекта культурного наследия (участок ОЗ-4)**

Обозначение характерных точек	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X (м)	Y (м)	
134	314517.42	2201295.21	79.58
52	314462.15	2201352.46	

			9.54
51	314455.99	2201345.17	
			3.98
50	314459.07	2201342.65	
			19.94
49	314446.32	2201327.32	
			9.45
48	314453.18	2201320.82	
			9.37
47	314446.85	2201313.91	
			35.30
46	314421.08	2201338.04	
			8.41
45	314426.99	2201344.02	
			10.24
44	314434.94	2201337.57	
			5.40
43	314438.53	2201341.61	
			1.45
42	314439.67	2201340.72	
			14.77
41	314449.33	2201351.89	
			0.77
40	314449.96	2201351.45	
			9.40
39	314456.12	2201358.55	
			80.52
125	314396.48	2201412.65	
			30.17
126	314374.44	2201392.05	
			5.38
127	314378.26	2201388.26	
			4.46
128	314375.17	2201385.04	
			41.02
129	314405.55	2201357.48	
			40.85
130	314377.50	2201327.78	
			86.02
131	314438.63	2201267.26	
			43.46
132	314469.34	2201298.01	
			34.90

133	314494.17	2201273.49	
			31.82
134	314517.42	2201295.21	

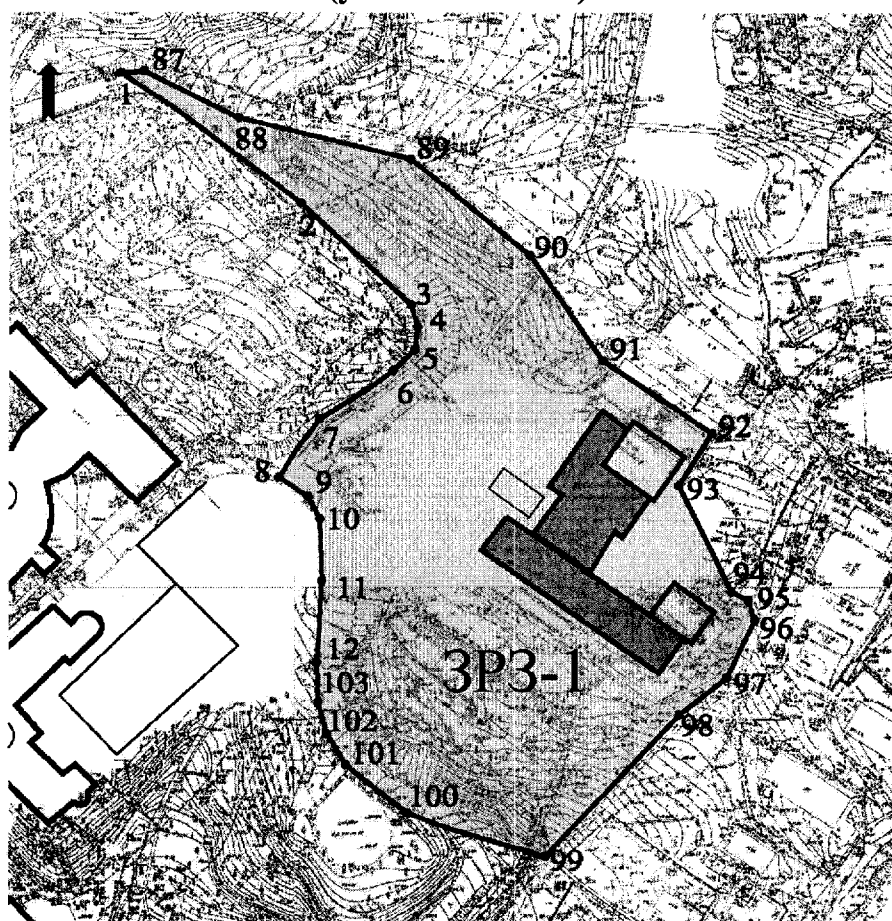
Зона регулируемой застройки и хозяйственной деятельности состоит из двух участков: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2

Общая площадь зоны регулируемой застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия - 21 955.85 кв. м. (2,19 га).

Площадь участка ЗРЗ-1 - 17 340.26 кв. м. (1,73 га);

Площадь участка ЗРЗ-2 - 4 615.59 кв. м. (0,46 га).

Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (участок ЗРЗ-1)



Условные обозначения:



- объект современного строительства, адаптированный к условиям историко-градостроительной среды



- зона регулирования застройки и хоз. деятельности

• 127 - точка координатной привязки

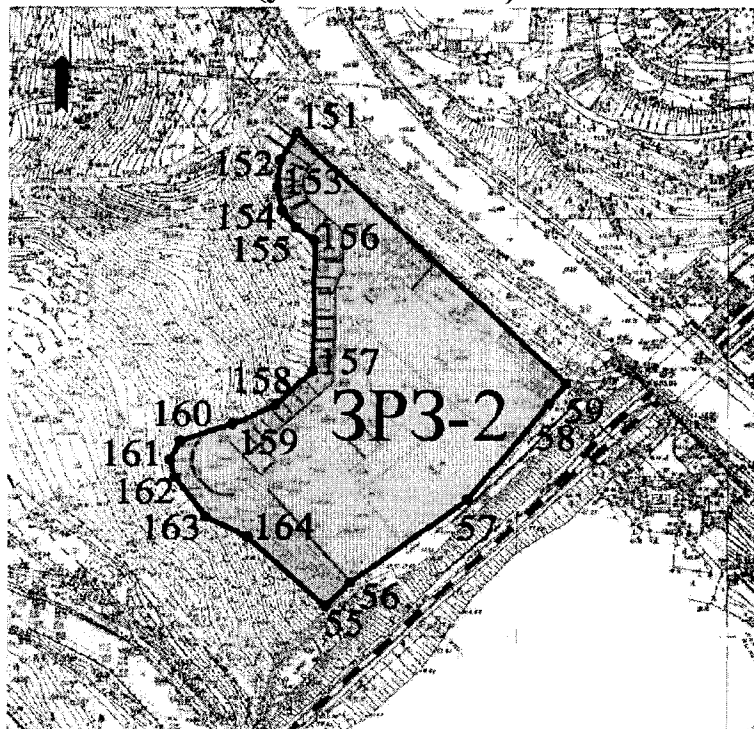
Границы участка ЗРЗ-1 закреплены 29-ю точками.

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ участка зоны регулируемой застройки и хозяйственной деятельности участка ЗРЗ-1

Обозначение характерных точек	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	Х (м)	У (м)	
1	314848.23	2201695.28	
			6.73
87	314848.62	2201702.00	
			30.63
88	314834.45	2201729.16	
			51.12
89	314821.21	2201778.54	
			44.58
90	314792.34	2201812.51	
			36.84
91	314761.50	2201832.67	
			38.10
92	314739.77	2201863.96	
			17.97
93	314724.81	2201854.00	
			34.59
94	314693.45	2201868.59	
			5.41
95	314690.97	2201873.40	
			6.15
96	314685.07	2201875.13	
			18.40
97	314668.68	2201866.76	
			17.44
98	314658.29	2201852.75	
			56.66
99	314617.95	2201812.96	
			41.94
100	314631.57	2201773.29	
			22.61
101	314646.00	2201755.88	
			10.56
102	314655.21	2201750.72	

			9.60
103	314664.49	2201748.28	
			11.47
12	314675.96	2201748.23	
			23.79
11	314699.67	2201750.22	
			17.94
10	314717.61	2201749.95	
			7.24
9	314724.12	2201746.78	
			10.12
8	314729.95	2201738.51	
			20.56
7	314746.62	2201750.54	
			25.32
6	314760.02	2201772.02	
			8.80
5	314765.97	2201778.50	
			6.60
4	314772.50	2201779.45	
			6.68
3	314778.97	2201777.77	
			43.53
2	314809.26	2201746.51	
			64.37
1	314848.23	2201695.28	

Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (участок РЗР-2)



Условные обозначения:



- зона регулирования застройки и хоз. деятельности

- 127 - точка координатной привязки

Границы участка ЗРЗ-2 закреплены 19-ю точками.

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ участка зоны регулируемой застройки и хозяйственной деятельности участка ЗРЗ-2

Обозначение характерных точек	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	Х (м)	У (м)	
151	314626.39	2201388.85	
			88.29
59	314564.61	2201451.93	
			6.57
58	314560.35	2201446.93	
			29.77

57	314537.97	2201427.30	
			34.10
56	314518.75	2201399.13	
			8.03
55	314513.20	2201393.33	
			24.85
164	314530.29	2201375.29	
			10.99
163	314535.26	2201365.49	
			12.02
162	314544.97	2201358.40	
			4.35
161	314549.14	2201357.17	
			5.21
160	314553.65	2201359.78	
			13.03
159	314557.34	2201372.28	
			11.17
158	314561.68	2201382.57	
			12.01
157	314569.74	2201391.48	
			31.04
156	314600.76	2201392.52	
			5.41
155	314603.97	2201388.16	
			5.35
154	314608.18	2201384.86	
			5.60
153	314613.68	2201383.81	
			6.56
152	314620.16	2201384.85	
			7.40
151	314626.39	2201388.85	

Зона охраняемого природного ландшафта (индекс зоны - ЗОЛ) состоит из трех участков: ЗОЛ-1, ЗОЛ-2 и ЗОЛ-3.

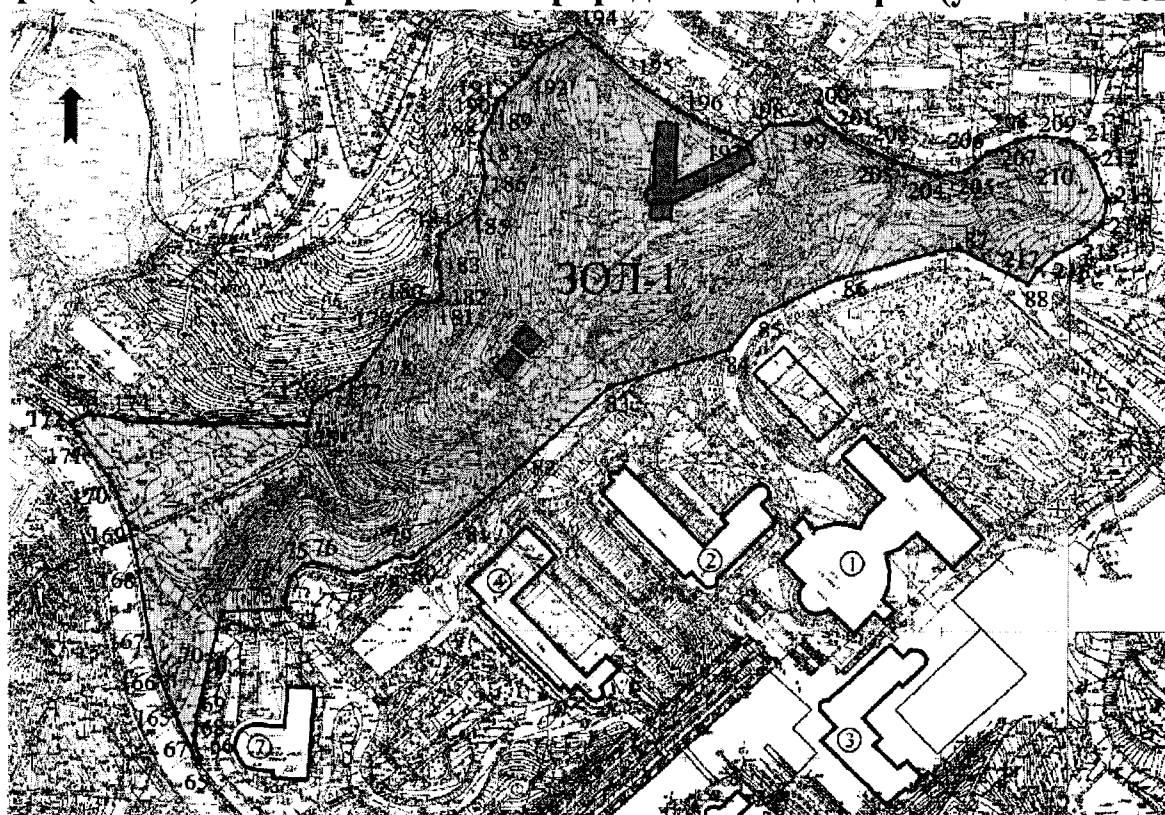
Общая площадь зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия - 51 563,2 кв. м. (5,16 га).

Площадь участка ЗОЛ-1 - 31 884,31 кв. м. (3,19 га);



Площадь участка ЗОЛ-2 - 11 283,16 кв. м. (1,13 га);

Площадь участка ЗОЛ-3 - 8 395,73 кв. м. (0,84 га).

Карта (схема) зоны охраняемого природного ландшафта (участок ЗОЛ-1)



Условные обозначения:

-  - нейтральный объект застройки (теплица, подсобные и технические строения)
-  - зона охраняемого природного ландшафта
- 127 - точка координатной привязки

Границы участка ЗОЛ-1 зоны охраняемого природного ландшафта закреплены 78-ю точками.

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ участка зоны охраняемого природного ландшафта участка ЗОЛ-1

Обозначение характерных точек	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X (м)	Y (м)	
194	314936.42	2201555.05	
			30.35
195	314916.27	2201577.74	
			20.08
196	314904.33	2201593.88	
			29.91
197	314891.51	2201620.90	

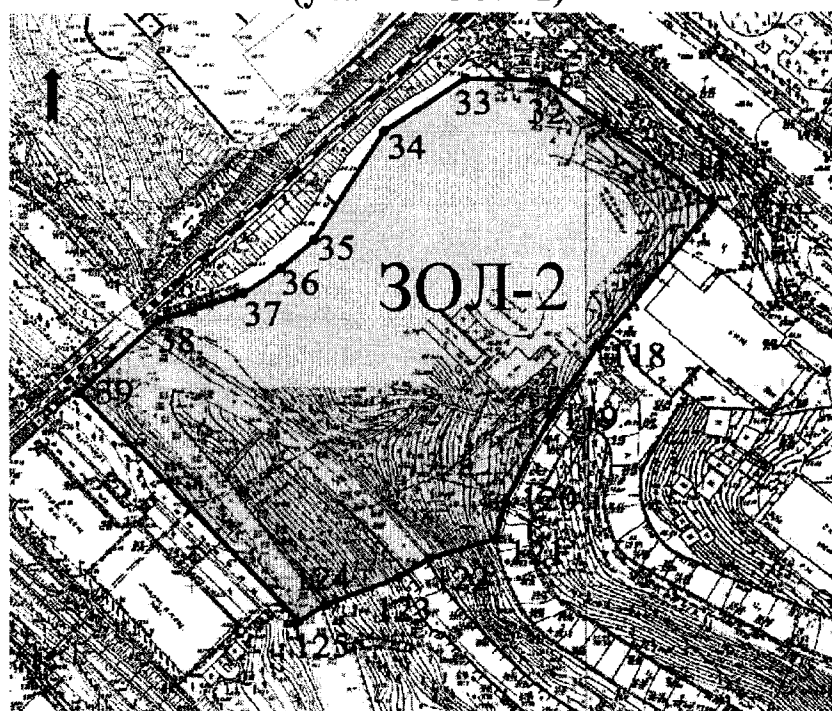
			11.03
198	314898.71	2201629.26	
			13.15
199	314898.34	2201642.40	
			6.19
200	314900.66	2201648.14	
			12.06
201	314893.28	2201657.68	
			12.11
202	314887.53	2201668.34	
			14.09
203	314881.73	2201681.18	
			14.48
204	314877.31	2201694.97	
			10.50
205	314878.53	2201705.40	
			11.35
206	314885.63	2201714.25	
			12.08
207	314890.22	2201725.42	
			5.40
208	314891.35	2201730.70	
			6.42
209	314891.55	2201737.12	
			8.46
210	314890.35	2201745.49	
			7.53
211	314886.49	2201751.96	
			8.25
212	314879.54	2201756.40	
			13.54
213	314866.77	2201760.90	
			9.97
214	314857.01	2201758.86	
			11.25
215	314850.48	2201749.70	
			10.68
216	314845.65	2201740.17	
			9.04
217	314839.81	2201733.27	
			6.75
88	314834.45	2201729.16	

			30.63
87	314848.62	2201702.00	
			6.73
1	314848.23	2201695.28	
			41.92
86	314837.97	2201654.64	
			36.00
85	314823.15	2201621.83	
			15.48
84	314811.34	2201611.83	
			49.13
83	314797.44	2201564.71	
			44.12
82	314768.57	2201531.35	
			32.86
81	314747.05	2201506.52	
			24.98
80	314732.54	2201486.19	
			5.61
79	314733.13	2201480.61	
			8.61
78	314729.47	2201472.82	
			9.10
77	314726.76	2201464.13	
			15.03
76	314730.65	2201449.61	
			5.56
75	314730.78	2201444.05	
			7.00
74	314726.22	2201438.74	
			9.38
73	314717.26	2201435.97	
			3.95
72	314713.49	2201437.16	
			25.48
71	314712.81	2201411.69	
			19.77
70	314693.70	2201406.63	
			22.36
69	314672.09	2201400.90	
			7.31
68	314664.85	2201399.86	

			4.06
67	314660.79	2201399.98	
			5.36
66	314655.87	2201402.11	
			1.99
65	314654.48	2201400.69	
			19.96
165	314672.73	2201392.61	
			15.95
166	314687.66	2201387.00	
			16.21
167	314703.33	2201382.84	
			26.25
168	314729.37	2201379.52	
			19.36
169	314748.34	2201375.63	
			17.10
170	314764.16	2201369.13	
			23.16
171	314783.54	2201356.45	
			4.95
172	314787.68	2201353.74	
			8.29
173	314791.22	2201361.24	
			14.02
174	314788.32	2201374.96	
			71.41
175	314785.12	2201446.30	
			8.95
176	314793.68	2201448.92	
			19.61
177	314803.59	2201465.84	
			5.75
178	314808.17	2201469.32	
			20.51
179	314824.48	2201481.75	
			11.59
180	314832.11	2201490.47	
			7.67
181	314832.57	2201498.13	
			3.08
182	314834.94	2201500.09	

			12.62
183	314847.46	2201498.48	
			10.60
184	314858.01	2201499.49	
			17.20
185	314867.08	2201514.11	
			13.77
186	314880.37	2201517.73	
			11.85
187	314892.11	2201516.10	
			5.43
188	314897.44	2201517.12	
			5.83
189	314902.33	2201520.30	
			6.20
190	314908.20	2201522.29	
			2.33
191	314910.41	2201523.03	
			14.11
192	314919.19	2201534.08	
			9.48
193	314927.11	2201539.29	
			18.30
194	314936.42	2201555.05	

**Карта (схема) зоны охраняемого природного ландшафта
(участок ЗОЛ-2)**



Условные обозначения:



- зона охраняемого природного ландшафта

• 127 - точка координатной привязки

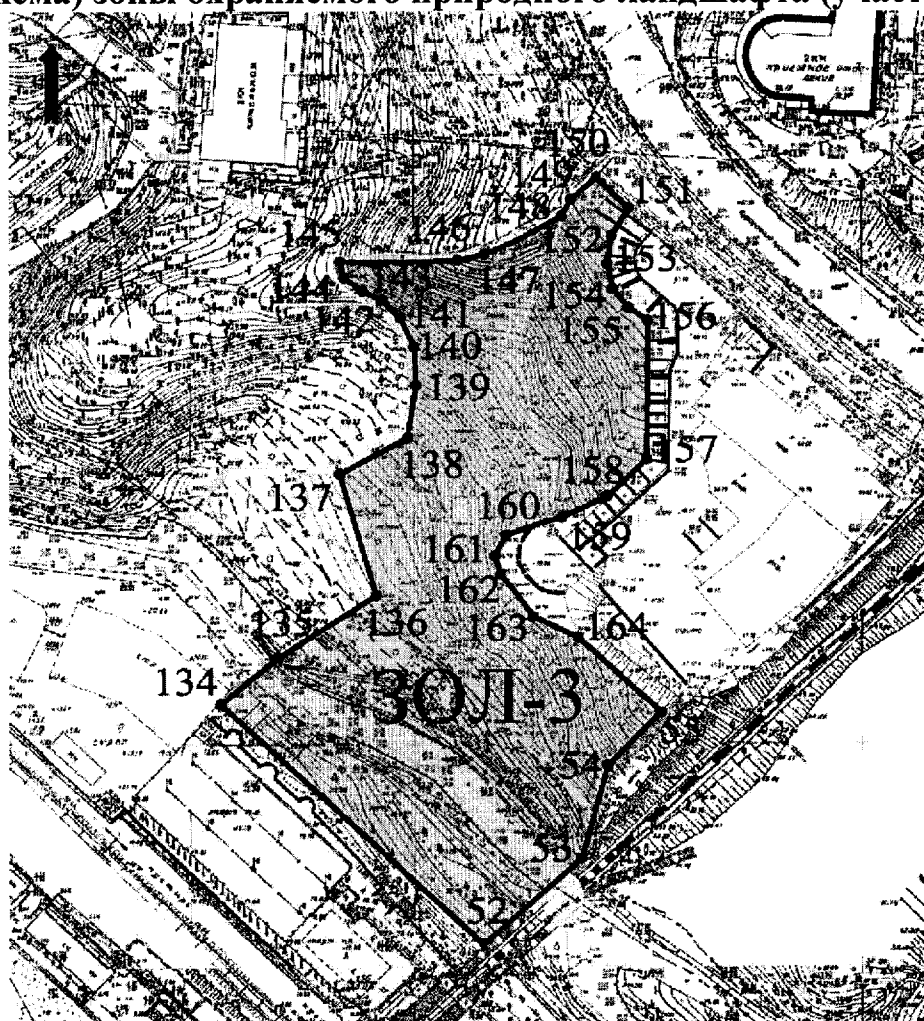
Границы участка ЗОЛ-2 зоны охраняемого природного ландшафта
закреплены 17-ю точками.

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ участка
зоны охраняемого природного ландшафта участка ЗОЛ-2.**

Обозначение характерных точек	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	Х (м)	У (м)	
33	314533.19	2201458.15	
			20.13
32	314531.95	2201478.24	
			53.09
117	314499.63	2201520.36	
			46.56
118	314464.27	2201490.07	
			21.28
119	314446.86	2201477.84	
			24.72
120	314425.25	2201465.84	
			9.78
121	314415.89	2201463.02	
			17.48
122	314411.51	2201446.10	
			9.24
123	314406.78	2201438.16	
			19.86
124	314400.56	2201419.30	
			7.80
125	314396.48	2201412.65	
			80.52
39	314456.12	2201358.55	
			27.25
38	314474.00	2201379.12	
			22.29

37	314480.13	2201400.55	
			11.40
36	314486.16	2201410.22	
			11.18
35	314493.36	2201418.77	
			32.60
34	314520.20	2201437.28	
			24.58
33	314533.19	2201458.15	

Карта (схема) зоны охраняемого природного ландшафта (участок ЗОЛ-3)



Условные обозначения:



- зона охраняемого природного ландшафта

- 127 - точка координатной привязки

Границы участка ЗОЛ-3 зоны охраняемого природного ландшафта закреплены 35-ю точками.

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ участка
зоны охраняемого природного ландшафта участка ЗОЛ-3**

Обозначение характерных точек	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X (м)	Y (м)	
150	314633.37	2201381.87	
			9.87
151	314626.39	2201388.85	
			7.40
152	314620.16	2201384.85	
			6.56
153	314613.68	2201383.81	
			5.60
154	314608.18	2201384.86	
			5.35
155	314603.97	2201388.16	
			5.41
156	314600.76	2201392.52	
			31.04
157	314569.74	2201391.48	
			12.01
158	314561.68	2201382.57	
			11.17
159	314557.34	2201372.28	
			13.03
160	314553.65	2201359.78	
			5.21
161	314549.14	2201357.17	
			4.35
162	314544.97	2201358.40	
			12.02
163	314535.26	2201365.49	
			10.99
164	314530.29	2201375.29	
			24.85
55	314513.20	2201393.33	
			16.92
54	314501.48	2201381.12	
			21.51
53	314480.93	2201374.78	

			29.17
52	314462.15	2201352.46	
			79.58
134	314517.42	2201295.21	
			16.50
135	314527.42	2201308.34	
			25.96
136	314540.98	2201330.48	
			28.22
137	314568.17	2201322.94	
			17.16
138	314575.77	2201338.33	
			11.96
139	314587.52	2201340.57	
			8.66
140	314596.18	2201340.30	
			7.19
141	314602.76	2201337.39	
			5.54
142	314606.68	2201333.48	
			4.99
143	314609.01	2201329.07	
			5.14
144	314612.09	2201324.96	
			3.74
145	314615.73	2201324.11	
			26.32
146	314615.48	2201350.43	
			6.19
147	314616.63	2201356.51	
			19.25
148	314624.88	2201373.90	
			4.34
149	314628.65	2201376.04	
			7.50
150	314633.37	2201381.87	

Заместитель начальника управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края,
начальник отдела памятников археологии



Г.Г. Давыденко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 14.06.2010 № 257-кп

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Санаторий Министерства обороны СССР им. К.Е. Ворошилова», 1930–1934 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект

Охранная зона (индекс зоны - ОЗ) состоит из 4-х участков: ОЗ-1, ОЗ-2, ОЗ-3 и ОЗ-4.

Участок ОЗ-1

1. Территория: охранная зоны объекта культурного наследия.
2. Площадь территории - 16843,64 кв. м.
3. Режим использования земель и земельных участков - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».
4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект.
5. Капитальные строения: Курортный проспект, 94 Лит. Ж, 94 корп.13, 96/2.
6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.
7. Элемент планировочной структуры: участок ОЗ-1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	в рамках существующего
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	в рамках существующего

7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	0,0 м
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	0%
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	Сохранение условий зрительного восприятия объекта культурного наследия
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; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	Поддержание существующего состояния

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 кв. м; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта. Запрещается: размещение всех видов рекламных конструкций
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	не регламентируется
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Разрешается: проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; реконструкция фонда ценных экземпляров; сохранение памятников природы (ООПТ регионального значения «Дуб голубой (два дерева) и «Сосна кедровая») в соответствии с особыми режимами использования ООПТ. Запрещается: вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	Сохраняются подпорные стены, лестницы, дорожные покрытия
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	Сохраняются в рамках существующих параметров
7.18	Иные требования	Запрещается: размещение парковок

7. Элемент планировочной структуры: капитальный объект - здание бассейна, Курортный проспект, 94 (ценный объект историко-градостроительной среды 1960-х гг.)

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 стилистических особенностей, объемно-планировочной структуры
8.2	Конфигурация плана	Прямоугольная

8.3	Этажность	2 этажа
8.4	Архитектурно-стилевое решение	Функционализм, структурализм с витражными фасадами, свойственными южной приморской архитектуре
8.5	Основные строительные и отделочные материалы	Бетон, стеклянные витражи с каркасом, штукатурка, окраска
8.6	Иные требования	Сохранение нейтральных колористических решений: оттенки жемчужно-серого, белого цветов

9. Элемент планировочной структуры: капитальный объект - здание кинозала, Курортный проспект, 94, лит. Ж (ценный объект историко-градостроительной среды 1960-х гг.)

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
9.1	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	Капитальный ремонт, реконструкция без изменения стилистических особенностей, объемно-планировочной структуры
9.2	Конфигурация плана	Прямоугольная
9.3	Этажность	2 этажа
9.4	Архитектурно-стилевое решение	Функционализм, структурализм с витражными фасадами, свойственными южной приморской архитектуре
9.5	Основные строительные и отделочные материалы	Бетон, стеклянные витражи с металлическим каркасом, штукатурка, окраска
9.6	Иные требования	Сохранение нейтральных колористических решений: оттенки жемчужно-серого, песочного, белого цветов

Участок ОЗ-2

1. Территория: охранный объект культурного наследия.
2. Площадь территории - 9725,80 кв. м.
3. Режим использования земель и земельных участков - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».
4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект.
5. Капитальные строения: здание пляжного павильона.
6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.
7. Элемент планировочной структуры: участок ОЗ-2.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	в рамках существующего
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	0,0 м
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	0%
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	Сохранение условий зрительного восприятия объекта культурного наследия
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; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия

7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	поддержание существующего состояния
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 кв. м.; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта. Запрещается: размещение всех видов рекламных конструкций, транспарантов- перетяжек
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохраняются исторические красные линии Курортного проспекта
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Разрешается: проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; реконструкция фонда ценных экземпляров. сохранение памятника природы (ООПТ регионального значения «Лавр камфорный») в соответствии с особыми режимами использования ООПТ. Запрещается: вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	Сохраняются подпорные стены, лестницы, дорожные покрытия
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	Сохраняются в рамках существующих параметров
7.18	Иные требования	Запрещается: размещение парковок

8. Элемент планировочной структуры: капитальный объект - здание ресторана «Катюша», Курортный проспект, кадастровый номер участка: 23:49:0302027:1015 (объект современного строительства, адаптированный к характеру 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)	Демонтаж, капитальный ремонт, реконструкция без увеличения объемно-пространственных параметров
8.2	Конфигурация плана	Сложная
8.3	Этажность	1 этаж
8.4	Архитектурно-стилевое решение	Архитектура павильонного типа с большой площадью остекления
8.5	Основные строительные и отделочные материалы	Бетон, кирпич, витражное остекление с деревянными переплетами
8.6	Иные требования	Сохранение нейтральных колористических решений: оттенки жемчужно-серого, песочного, терракотового, белого цветов

Участок ОЗ-3

1. Территория: охранный зоны объекта культурного наследия.
2. Площадь территории - 2759,43 кв. м.
3. Режим использования земель и земельных участков - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».
4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект.
5. Капитальные строения: нет.
6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.
7. Элемент планировочной структуры: участок ОЗ-3.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	в рамках существующего
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется

7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	0,0 м
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	0%
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	Сохранение условий зрительного восприятия объекта культурного наследия
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; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	поддержание существующего состояния
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 кв. м.; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта. Запрещается: размещение всех видов рекламных конструкций, транспарантов-перетяжек

7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохраняются исторические красные линии Курортного проспекта
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Разрешается: проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; реконструкция фонда ценных экземпляров. Запрещается: вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	подпорные стены, дорожные покрытия
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующего
7.18	Иные требования	Запрещается: размещение парковок

Участок ОЗ-4

1. Территория: охранный зоны объекта культурного наследия.
2. Площадь территории - 8686,33 кв. м.
3. Режим использования земель и земельных участков - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».
4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп.
5. Капитальные строения: здание водной станции, ценный объект историко-градостроительной среды.
6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.
7. Элемент планировочной структуры: участок ОЗ-4.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется

7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	в рамках существующего
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	в рамках существующего
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	не регламентируется
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;	5 %
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	Сохраняются условия зрительного восприятия элементов объекта культурного наследия
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; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	Поддержание существующего состояния

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 кв. м; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта. Запрещается: размещение всех видов рекламных конструкций
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	не регламентируется
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Разрешается: проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; реконструкция фонда ценных экземпляров. Запрещается: вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	Сохраняются подпорные стены, лестницы, дорожные покрытия, спортивные площадки
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	Сохраняются в рамках существующих параметров
7.18	Иные требования	Запрещается: размещение парковок

8. Элемент планировочной структуры: капитальный объект – здание пляжного павильона (ценный объект историко-градостроительной среды 1930-х гг.)

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 стилистических особенностей, объемно-планировочной структуры
8.2	Конфигурация плана	Прямоугольная
8.3	Этажность	2 этажа
8.4	Архитектурно-стилевое решение	Функционализм
8.5	Основные строительные и отделочные материалы	Бетон, природный камень, штукатурка, окраска

8.6	Иные требования	Сохранение нейтральных колористических решений: оттенки серого, песочного цветов
-----	-----------------	--

Зона регулирования (индекс зоны - ЗРЗ) состоит из двух участков: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2.

Участок ЗРЗ-1

1. Территория: зона регулируемой застройки и хозяйственной деятельности.

2. Площадь территории - 17340,26 кв. м.

3. Режим использования земель и земельных участков - «Ограниченное преобразование».

4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект.

5. Капитальные строения: жилые дома - Курортный проспект, 90 А, Б, В.

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

7. Элемент планировочной структуры: участок ЗРЗ-1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	Сохраняется соотношение застроенных и незастроенных участков территории
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	55%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	141.5 м от уровня абсолютного нуля; 30 м от существующего уровня земли с отметкой +111.5
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	не регламентируется
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		

7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	Сохраняются условия зрительного восприятия элементов объекта культурного наследия
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; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	Поддержание существующего состояния
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	Разрешается: размещение на фасадах зданий вывесок размером не более 0,6 x 2 м, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,6 x 0,8 м; размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м.), включая праздничное оформление. Запрещается: установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций и отдельно стоящих рекламных конструкций
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)	не регламентируется

7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	не регламентируется
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не регламентируется
7.18	Иные требования	нет

8. Элемент планировочной структуры: капитальный объект – 9-10-этажный спальный корпус санатория, Курортный просп., 94, лит. Е.

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)	Возможна реконструкция без изменения объемно-пространственных характеристик. Разрешается демонтаж и последующее строительство в рамках существующих параметров
8.2	Конфигурация плана	сложная
8.3	Этажность	Переменная от 1 до 10 этажей
8.4	Архитектурно-стилевое решение	Современный минималистичный образ
8.5	Основные строительные и отделочные материалы	Железобетон, кирпич, стекло, фасадные панели, штукатурка
8.6	Иные требования	нет

Участок ЗРЗ-2

1. Территория: зона регулируемой застройки и хозяйственной деятельности.

2. Площадь территории - 4615,59 кв. м.

3. Режим использования земель и земельных участков - «Ограниченное преобразование».

4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 94.

5. Капитальные строения: нет.

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

7. Элемент планировочной структуры: участок ЗРЗ-2.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется

7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	в существующем соотношении застроенных и незастроенных участков территории
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	30%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	75.0 м от уровня абсолютного нуля; 15 м от существующего уровня земли с отметкой +60.0
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	не регламентируется
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	Сохраняются условия зрительного восприятия элементов объекта культурного наследия
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 подземным способом; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	Поддержание существующего состояния

7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	Разрешается: размещение на фасадах зданий вывесок размером не более 0,6 х 2 м, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,6 х 0,8 м; размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м.), включая праздничное оформление. Запрещается: установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций и отдельно стоящих рекламных конструкций
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)	не регламентируется
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	не регламентируется
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не регламентируется
7.18	Иные требования	нет

Зона охраняемого природного ландшафта (индекс зоны - ЗОЛ) состоит из трех участков: ЗОЛ-1, ЗОЛ-2 и ЗОЛ-3.

Участок ЗОЛ-1

1. Территория: зона охраняемого природного ландшафта.
2. Площадь территории -31884,31 кв. м.
3. Режим использования земель и земельных участков - «Сохранение и восстановление природного ландшафта».
4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект.
5. Капитальные строения: теплица, трансформаторная станция, здание служебного назначения.
6. Зоны возможного размещения новых объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.

7. Элемент планировочной структуры: участок ЗОЛ-1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	в существующем соотношении застроенных и незастроенных участков территории
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	80%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	0 м
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения, парковые павильоны) в границах земельного участка	5 %
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (хозяйственные, временные сооружения, парковые павильоны) в границах регламентного участка	4 м до конька кровли от существующего уровня земли
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	Сохраняются условия зрительного восприятия элементов объекта культурного наследия
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; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку

7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	поддержание существующего состояния
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	полный запрет
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)	Разрешается: санация, с сохранением состава пород зеленых насаждений; санитарная обрезка, формировка и кронирование с целью восстановления эстетических характеристик и визуально-композиционных связей между элементами комплекса; реконструкция фонда ценных экземпляров насаждений. Озеленение территории с учетом благоприятного визуального восприятия элементов объекта культурного наследия. Запрещается: вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	в рамках существующих
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих

7.18	Иные требования	Ограничение хозяйственной деятельности. Запрещается: размещение парковок, увеличение объёмно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства и некапитальных объектов (теплица, подсобные и технические строения) при капитальном ремонте и реконструкции (по высоте: более 4 м до конька кровли от существующего уровня земли)
------	-----------------	---

8. Элемент планировочной структуры: капитальный объект - теплица, Курортный проспект, 94.

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)	Возможна реконструкция без изменения объёмно-пространственных характеристик. Разрешается демонтаж и последующее строительство в рамках существующих параметров
8.2	Конфигурация плана	прямоугольная
8.3	Этажность	1 этаж
8.4	Архитектурно-стилевое решение	--
8.5	Основные строительные и отделочные материалы	Кирпич, стекло, штукатурка
8.6	Иные требования	нет

9. Элемент планировочной структуры: капитальный объект - трансформаторная станция, Курортный проспект, 94.

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
9.1	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	Возможна реконструкция без изменения объёмно-пространственных характеристик. Разрешается демонтаж и последующее строительство в рамках существующих параметров
9.2	Конфигурация плана	прямоугольная
9.3	Этажность	1 этаж
9.4	Архитектурно-стилевое решение	--

9.5	Основные строительные и отделочные материалы	Кирпич, штукатурка
9.6	Иные требования	нет

10. Элемент планировочной структуры: капитальный объект - здание служебного назначения, Курортный проспект, 94.

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
10.1	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	Возможна реконструкция без изменения объемно-пространственных характеристик. Разрешается демонтаж и последующее строительство в рамках существующих параметров
10.2	Конфигурация плана	прямоугольная
10.3	Этажность	1 этаж
10.4	Архитектурно-стилевое решение	--
10.5	Основные строительные и отделочные материалы	Кирпич, штукатурка
10.6	Иные требования	нет

Участок ЗОЛ-2

1. Территория: зона охраняемого природного ландшафта.
2. Площадь территории - 11283,16 кв. м.
3. Режим использования земель и земельных участков - «Сохранение и восстановление природного ландшафта».
4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект.
5. Капитальные строения: нет.
6. Зоны возможного размещения новых объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.
7. Элемент планировочной структуры: участок ЗОЛ-2.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется

7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	в существующем соотношении застроенных и незастроенных участков территории
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	80%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	0 м
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения, парковые павильоны) в границах земельного участка	5 %
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (хозяйственные, временные сооружения, парковые павильоны) в границах регламентного участка	4 м до конька кровли от существующего уровня земли
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта	Сохраняются условия зрительного восприятия элементов объекта
	культурного наследия	культурного наследия
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; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	поддержание существующего состояния

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 кв. м.; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта. Запрещается: размещение всех видов рекламных конструкций
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	не регламентируется
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Разрешается: санация, с сохранением состава пород зеленых насаждений; санитарная обрезка, формирование и кронирование с целью восстановления эстетических характеристик и визуально-композиционных связей между элементами комплекса; реконструкция фонда ценных экземпляров насаждений. Озеленение территории с учетом благоприятного визуального восприятия элементов объекта культурного наследия. Запрещается: вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	в рамках существующих
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.18	Иные требования	Запрещается: размещение парковок

Участок ЗОЛ-3

1. Территория: зона охраняемого природного ландшафта.
 2. Площадь территории - 8395.73 кв. м.
 3. Режим использования земель и земельных участков - «Сохранение и восстановление природного ландшафта».
 4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект.
 5. Капитальные строения: нет.
 6. Зоны возможного размещения новых объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.
- Элемент планировочной структуры: участок ЗОЛ-3.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	в существующем соотношении застроенных и незастроенных участков территории
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	80%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	0 м
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения, парковые павильоны) в границах земельного участка	0 %
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (хозяйственные, временные сооружения, парковые павильоны) в границах регламентного участка	0,0м
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	Сохраняются условия зрительного восприятия элементов объекта культурного наследия
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; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку

7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	Разрешается: размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,3 кв. м.; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта. Запрещается: размещение всех видов рекламных конструкций
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	поддержание существующего состояния
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 кв. м; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта. Запрещается: размещение всех видов рекламных конструкций
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	не регламентируется
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Разрешается: санация, с сохранением состава пород зеленых насаждений; санитарная обрезка, формирование и кронирование с целью восстановления эстетических характеристик и визуально-композиционных связей между элементами комплекса; реконструкция фонда ценных экземпляров насаждений. Озеленение территории с учетом благоприятного визуального восприятия элементов объекта культурного наследия. Запрещается: вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	в рамках существующих

7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.18	Иные требования	Запрещается: размещение парковок

Заместитель начальника управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края,
начальник отдела памятников археологии



Г.Г. Давыденко