# АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

# ПРИКАЗ

от 20.09.2022 № 788-кн

г. Краснодар

**Об утверждении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещался госпиталь № 3806», 1941 – 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Сухумское Шоссе, 19**

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», приказываю:

1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещался госпиталь № 3806», 1941 – 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Сухумское Шоссе, 19, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещался госпиталь № 3806», 1941 – 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Сухумское Шоссе, 19, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

2. Отделу государственного учета объектов культурного наследия

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

1) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (http://admkrai.krasnodar.ru) и 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 филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата 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 городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

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

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

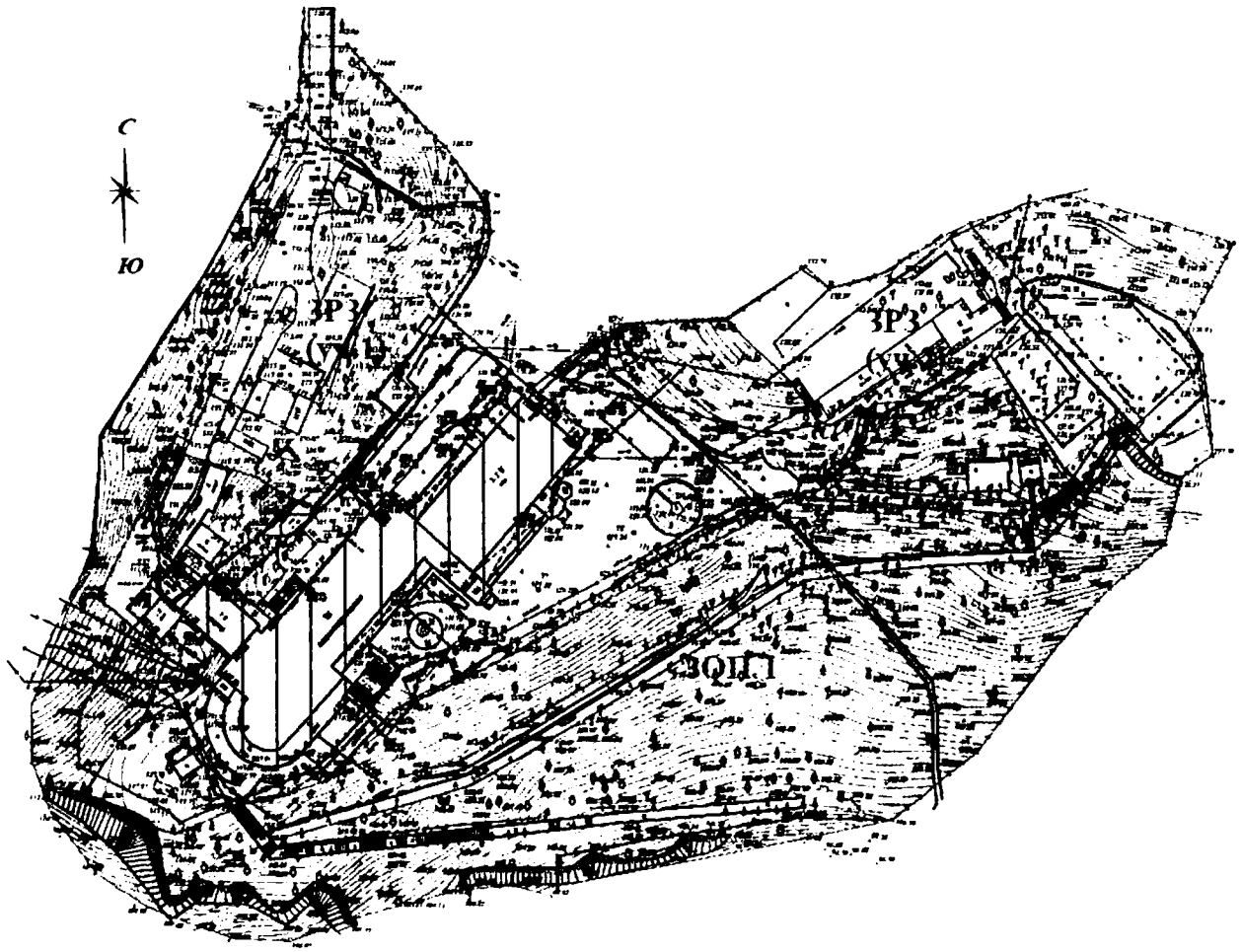
Заместитель начальника управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края Н.Т. Бирюкова

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 10.09.2021 № 788-к

# ЗОНЫ
## охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещался госпиталь № 3806», 1941 – 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Сухумское Шоссе, 19

## Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения



Условные обозначения:

 - объект культурного наследия

 - утвержденная граница территории объекта культурного наследия

 - утвержденная территория объекта культурного наследия

 - граница зон охраны

 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

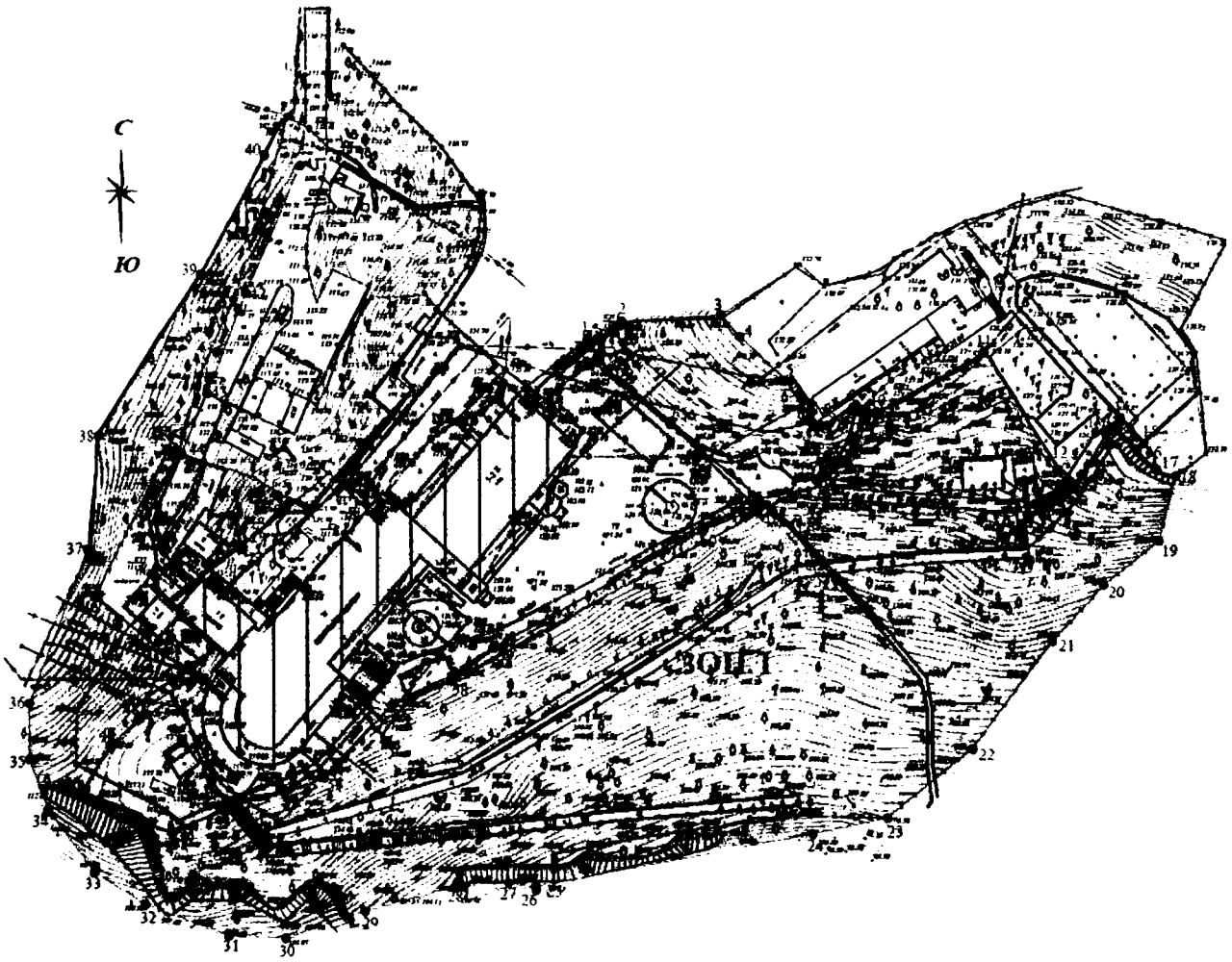
ЗРЗ - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

уч.1,2 - номер участка зоны

 - зона охраняемого природного ландшафта

ЗОПЛ - зона охраняемого природного ландшафта

# Карта (схема) границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия




Условные обозначения:

- объект культурного наследия
- утвержденная граница территории объекта культурного наследия
- утвержденная территория объекта культурного наследия
- граница зон охраны
- зона охраняемого природного ландшафта

ЗОПЛ - зона охраняемого природного ландшафта

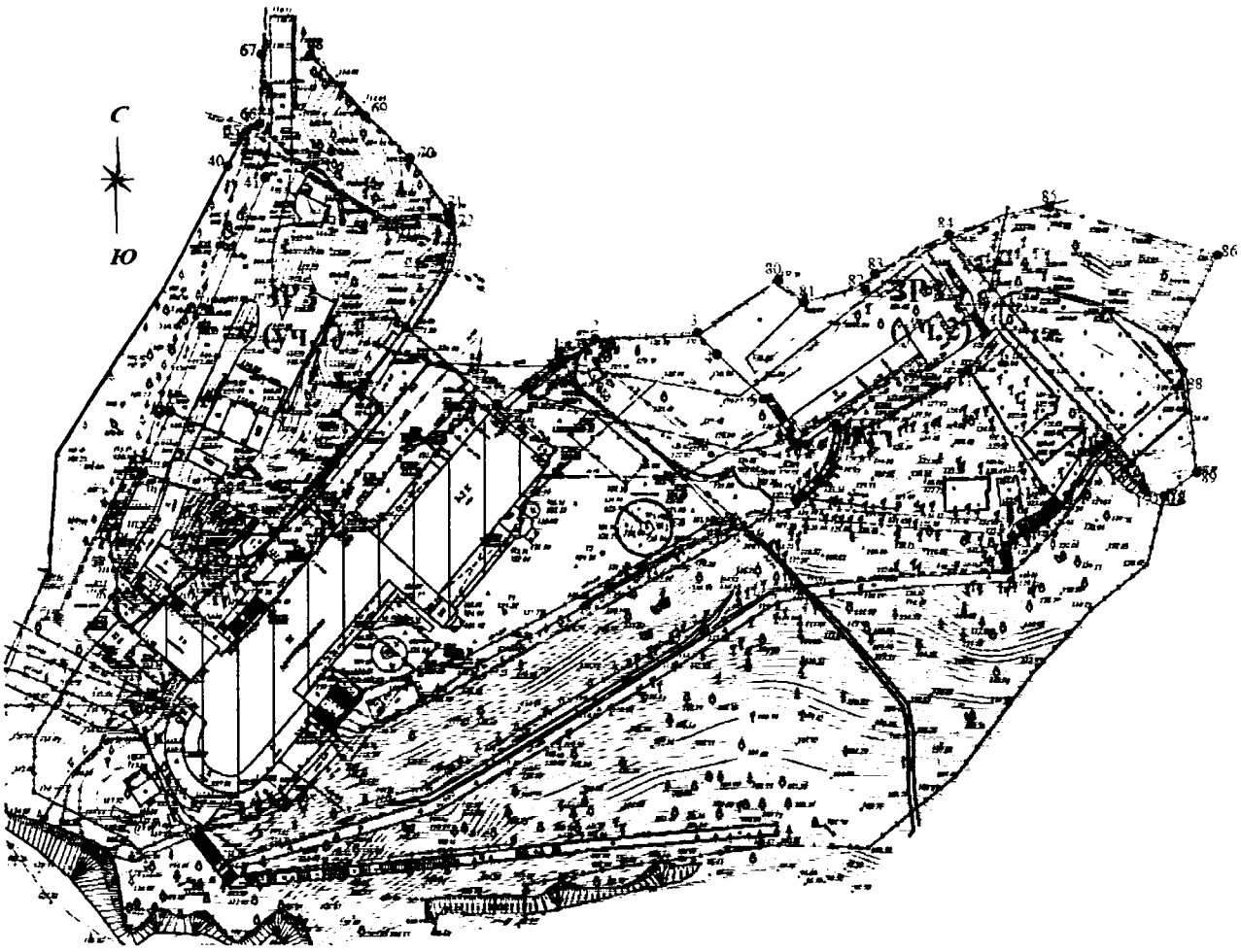
● 1 - номер поворотной точки

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия**

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 | |
|---|---|---|
| | X | У |
| 1 | 308682.36 | 2210619.48 |
| 2 | 308685.53 | 2210625.83 |
| 3 | 308686.62 | 2210643.83 |
| 4 | 308682.73 | 2210647.29 |
| 5 | 308674.80 | 2210655.38 |
| 6 | 308668.23 | 2210659.93 |
| 7 | 308666.93 | 2210661.76 |
| 8 | 308666.86 | 2210662.91 |
| 9 | 308670.48 | 2210668.31 |
| 10 | 308669.25 | 2210671.90 |
| 11 | 308679.92 | 2210691.59 |
| 12 | 308659.04 | 2210704.81 |
| 13 | 308665.56 | 2210711.74 |
| 14 | 308668.15 | 2210716.32 |
| 15 | 308663.58 | 2210720.52 |
| 16 | 308662.52 | 2210719.33 |
| 17 | 308658.95 | 2210722.81 |
| 18 | 308657.88 | 2210726.26 |
| 19 | 308645.97 | 2210723.23 |
| 20 | 308638.13 | 2210713.26 |
| 21 | 308627.92 | 2210703.82 |
| 22 | 308608.71 | 2210689.30 |
| 23 | 308596.29 | 2210673.74 |
| 24 | 308593.43 | 2210660.22 |
| 25 | 308583.91 | 2210610.03 |
| 26 | 308583.29 | 2210610.07 |
| 27 | 308584.58 | 2210605.08 |
| 28 | 308583.76 | 2210595.49 |
| 29 | 308579.40 | 2210578.97 |
| 30 | 308574.47 | 2210564.52 |
| 31 | 308574.99 | 2210554.28 |
| 32 | 308580.55 | 2210539.04 |
| 33 | 308586.44 | 2210529.95 |
| 34 | 308597.64 | 2210521.45 |
| 35 | 308606.73 | 2210518.18 |

| | | |
|---|---|---|
| 36 | 308616.84 | 2210518.12 |
| 37 | 308644.57 | 2210528.69 |
| 38 | 308665.10 | 2210530.87 |
| 39 | 308693.99 | 2210549.47 |
| 40 | 308715.61 | 2210561.02 |
| 41 | 308713.65 | 2210567.62 |
| 42 | 308690.58 | 2210557.69 |
| 43 | 308672.60 | 2210550.70 |
| 44 | 308661.86 | 2210545.89 |
| 45 | 308662.68 | 2210543.24 |
| 46 | 308636.09 | 2210530.12 |
| 47 | 308625.91 | 2210542.71 |
| 48 | 308614.16 | 2210538.06 |
| 49 | 308609.57 | 2210533.25 |
| 50 | 308600.98 | 2210527.65 |
| 51 | 308595.12 | 2210539.94 |
| 52 | 308593.66 | 2210544.02 |
| 53 | 308597.67 | 2210553.38 |
| 54 | 308599.18 | 2210555.08 |
| 55 | 308600.95 | 2210564.40 |
| 56 | 308603.56 | 2210571.62 |
| 57 | 308616.45 | 2210583.85 |
| 58 | 308621.13 | 2210595.04 |
| 59 | 308626.90 | 2210602.60 |
| 60 | 308648.13 | 2210640.52 |
| 61 | 308651.89 | 2210650.39 |
| 62 | 308661.70 | 2210640.40 |
| 63 | 308667.18 | 2210634.55 |
| 64 | 308676.81 | 2210623.20 |
| 1 | 308682.36 | 2210619.48 |

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




Условные обозначения:

- объект культурного наследия
- утвержденная граница территории объекта культурного наследия
- утвержденная территория объекта культурного наследия
- граница зон охраны
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ЗРЗ - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- уч.1,2 - номер участка зоны
- ● 1 - номер поворотной точки

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ уч.1) объекта культурного наследия**

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 | |
|---|---|---|
| | X | У |
| 40 | 308715.61 | 2210561.02 |
| 65 | 308721.73 | 2210564.23 |
| 66 | 308723.11 | 2210566.59 |
| 67 | 308735.32 | 2210567.01 |
| 68 | 308735.12 | 2210575.71 |
| 69 | 308724.51 | 2210585.26 |
| 70 | 308717.02 | 2210593.31 |
| 71 | 308707.28 | 2210599.97 |
| 72 | 308705.78 | 2210600.24 |
| 2 | 308685.53 | 2210625.83 |
| 1 | 308682.36 | 2210619.48 |
| 73 | 308673.79 | 2210608.58 |
| 74 | 308687.48 | 2210592.38 |
| 75 | 308676.32 | 2210583.88 |
| 76 | 308673.11 | 2210587.60 |
| 77 | 308666.03 | 2210580.66 |
| 78 | 308651.62 | 2210568.90 |
| 79 | 308657.87 | 2210558.79 |
| 44 | 308661.86 | 2210545.89 |
| 43 | 308672.60 | 2210550.70 |
| 42 | 308690.58 | 2210557.69 |
| 41 | 308713.65 | 2210567.62 |
| 40 | 308715.61 | 2210561.02 |

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ уч.2) объекта культурного наследия**

| Обозначение точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 | |
|---|---|---|
| | X | У |
| 3 | 308686.62 | 2210643.83 |
| 80 | 308695.72 | 2210658.14 |
| 81 | 308691.84 | 2210662.63 |
| 82 | 308694.06 | 2210673.43 |

| | | |
|---|---|---|
| 83 | 308696.72 | 2210675.18 |
| 84 | 308703.67 | 2210688.31 |
| 85 | 308708.52 | 2210706.06 |
| 86 | 308700.08 | 2210735.85 |
| 87 | 308683.84 | 2210727.08 |
| 88 | 308677.15 | 2210729.09 |
| 89 | 308661.90 | 2210731.89 |
| 18 | 308657.88 | 2210726.26 |
| 17 | 308658.95 | 2210722.81 |
| 16 | 308662.52 | 2210719.33 |
| 15 | 308663.58 | 2210720.52 |
| 14 | 308668.15 | 2210716.32 |
| 13 | 308665.56 | 2210711.74 |
| 12 | 308659.04 | 2210704.81 |
| 11 | 308679.92 | 2210691.59 |
| 10 | 308669.25 | 2210671.90 |
| 9 | 308670.48 | 2210668.31 |
| 8 | 308666.86 | 2210662.91 |
| 7 | 308666.93 | 2210661.76 |
| 6 | 308668.23 | 2210659.93 |
| 5 | 308674.80 | 2210655.38 |
| 4 | 308682.73 | 2210647.29 |
| 3 | 308686.62 | 2210643.83 |

Заместитель начальника управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края  Н.Т. Бирюкова

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 20.09.2022 № 788-ин

**РЕЖИМЫ**
**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещался госпиталь № 3806», 1941 – 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Сухумское Шоссе, 19**

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия**

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия регионального значения:

1. Участок ЗОПЛ: включает один участок;
2. Площадь территории зоны - 10701,1 кв. м.;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г-к. Сочи, Хостинский район, Сухумское Шоссе, 19, в пределах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304020:1296 (частично);
4. Капитальные строения: имеются;
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет;
6. Особый режим использования земель - «Сохранение и восстановление природного ландшафта».
7. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

**Разрешается:**

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, а также «отдых (рекреация)» (5.0) и «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление пешеходных аллей, открытых лестниц, проездов), при необходимости организация дополнительных направлений;

проведение работ по благоустройству территории, которое включает:

проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников вдоль пешеходных аллей, а также по всей территории участка; сохранение

существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых; разбивка газонов и клумб;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная крошка) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки серого и коричневого цветов);

капитальный ремонт и реконструкция склонно-укрепительных сооружений (подпорных стен) в объеме необходимом для обеспечения безопасности;

организация системы водоотведения;

установка по границе, отделяющей территорию земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304020:1296 от проезжей части дороги (проезда), просматриваемого металлического ограждения высотой не более 2,0-х метров, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0-х метров; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых ограждений, ворот и калиток;

установка отдельно стоящих средств наружного освещения (фонари), а уличной мебели (скамьи, урны), отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;

установка малых архитектурных форм (скульптур), организация фонтанов и искусственных водопадов, организация обустроенных площадок для отдыха (беседки);

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

ремонт и реконструкция существующих дорог, тротуаров и проездов, прокладка новых;

установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2,5 метров;

организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

установка систем видеонаблюдения.

Капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), а также использование в отделке их фасадов традиционных материалов (дерево, лицевой красный кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) с применением не ярких цветовых гамм;

ремонт существующих некапитальных строений и сооружений без увеличения их существующей высоты, а также размещение в границах земельных участков новых временных некапитальных строений и сооружений (павильонов и т.д.) высотой не более 4-х метров с применением в их отделке высококачественных отделочных материалов не ярких цветовых гамм;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, а также с условиями наименьшего оказания их воздействия на визуальное восприятие объекта культурного наследия и окружающую природную среду;

обеспечение пожарной безопасности территории;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованных региональным органом охраны объектов культурного наследия.

**Запрещается:**

строительство объектов капитального строительства;

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, кроме случаев, указанных выше; установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

вырубка ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок с обязательной компенсационной посадкой новых ценных пород деревьев и кустарников;

изменение существующего рельефа и гидросистемы;

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

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

организация площадок для хранения бытовых отходов (пункта сбора ТБО).

## Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ):

1. Регламентный участок ЗРЗ: включает участок № 1 и участок № 2.
2. Общая площадь территории зоны - 5475,95 кв. м.:

площадь участка № 1 ЗРЗ - 2878,15 кв.м.;

площадь участка № 2 ЗРЗ - 2597,8 кв.м.

3. Адреса участка: Краснодарский край, г-к. Сочи, Хостинский район, Сухумское Шоссе, 19, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304020:1296 (частично), а также часть дороги общего пользования около въезда на территорию земельного участка с кадастровым номером

23:49:0304020:1296, не стоящая на государственном кадастровом учете;

4. Капитальные строения: имеются.

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

6. Особый режим использования земель - «Ограниченное преобразование».

7. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

**Разрешается:**

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, а также «историко-культурная деятельность» (9.3);

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 7 метров (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верхней отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 40 градусов); в заполнении оконных и дверных проемов использование исторических принципов расстекловки, материал дерево и (или) имитирующий дерево; применение в отделке и покраске фасадов: традиционные материалы (дерево, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) и неяркие цветовые гаммы; для скатных крыш - металл с использованием следующих цветовых гамм: серый, коричневый, зеленый;

капитальный ремонт и реконструкция склонно-укрепительных сооружений (подпорных стен) в объеме необходимом для обеспечения безопасности, при необходимости организация новых;

ремонт существующих некапитальных строений без увеличения их существующей высоты, а также размещение в границах земельных участков новых временных некапитальных строений и сооружений (павильонов и т.д.) высотой не более 4,5 метров с применением в их отделке высококачественных отделочных материалов не ярких цветовых гамм;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

проведение работ по озеленению: разбивка газонов, посадка деревьев и кустарников;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки серого и коричневого цветов);

установка по границе, разделяющей территорию земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304020:1296 и соседние земельные участки, просматриваемого металлического ограждения высотой не более 2 метров;

капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых ограждений, ворот и калиток;

установка отдельно стоящих средств наружного освещения (фонари), уличной мебели (скамьи, урны), отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;

установка малых архитектурных форм (скульптур), организация фонтанов и искусственных водопадов (в т.ч. открытых бассейнов), организация обустроенных площадок для отдыха (беседки);

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

установка систем видеонаблюдения.

Реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным, наземным и надземным способами с условиями наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объекта культурного наследия и окружающую природную среду;

установка средств ориентирующей информации высотой не более 3 метров;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованных региональным органом охраны объектов культурного наследия.

**Запрещается:**

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

установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

размещение всех видов наружной рекламы;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка иных видов ограждений, а также в иных местах, чем предусмотрено выше;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

Заместитель начальника управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края Н.Т. Бирюкова