



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 05.08.2021

г. Краснодар

№ 535-КМ

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия федерального значения «Дом уполномоченного ВЦИК», 1935–1936 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 51

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 «Дом уполномоченного ВЦИК», 1935–1936 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 51, 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 «Дом уполномоченного ВЦИК», 1935–1936 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 51, 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://admkrain.krasnodar.ru>) и направление на «Официальный интернет-портал 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 город Сочи.

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

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

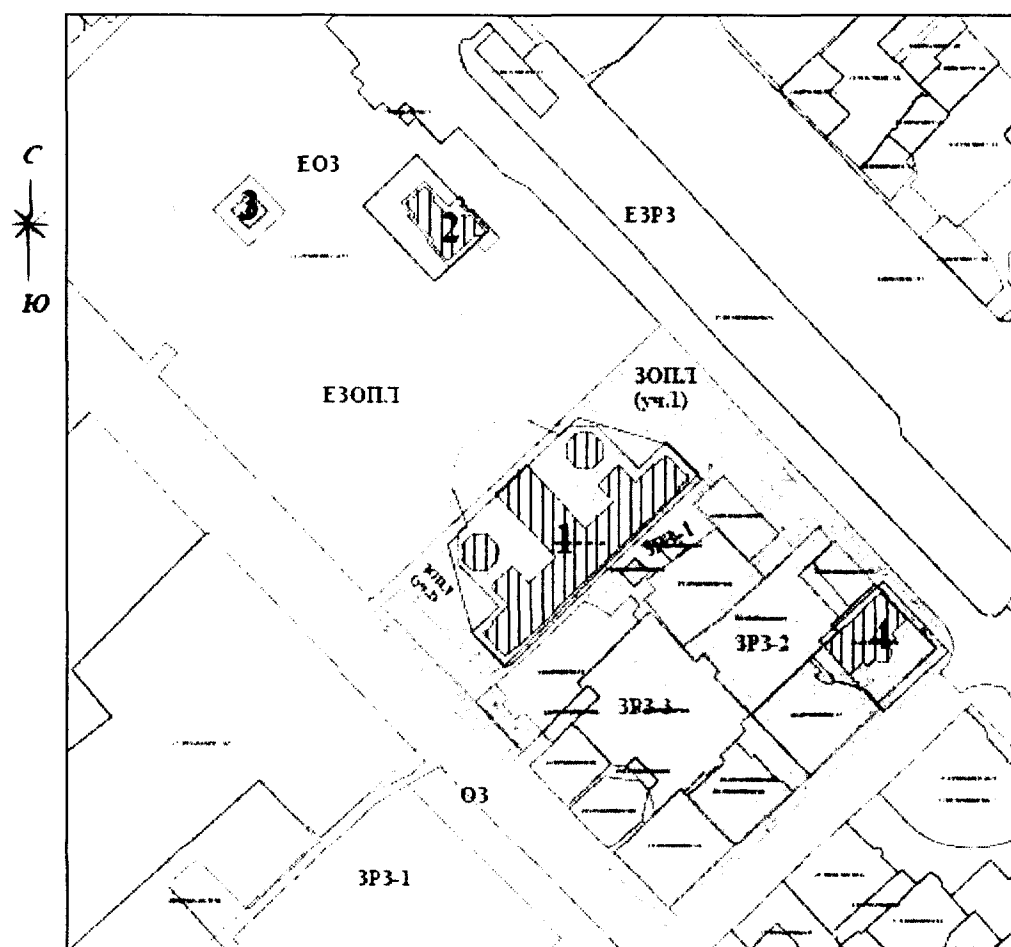
Краснодарского края

от 05.08.2021 № 535-кк

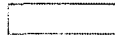
ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом
уполномоченного ВЦИК», 1935–1936 гг., Краснодарский край, г. Сочи,
Курортный проспект, 51

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

	-	утвержденные территории объектов культурного наследия
	-	границы проектируемых зон охраны
	-	объекты культурного наследия
	-	утвержденные границы территории объектов культурного наследия
	-	утвержденные границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия 2 и 3
	-	утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали №2095, 2120", 1941-1945 гг., Краснодарский край, г. Сочи. Центральный район, ул. Соколова, 1
ЕОЗ, ЕЗРЗ, ЕЗОПЛ, ОЗ, ЗРЗ-1	-	наименование уже утвержденных зон охраны: охранный зона, единая охранный зона, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, единая зона охраняемого природного ландшафта
ЗРЗ, ЗОПЛ	-	наименование зон охраны: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта
	-	зона охраняемого природного ландшафта
уч. 1,2	-	номер участка
	-	подзона ЗРЗ-1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	-	подзона ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	-	подзона ЗРЗ-3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Экспликация:

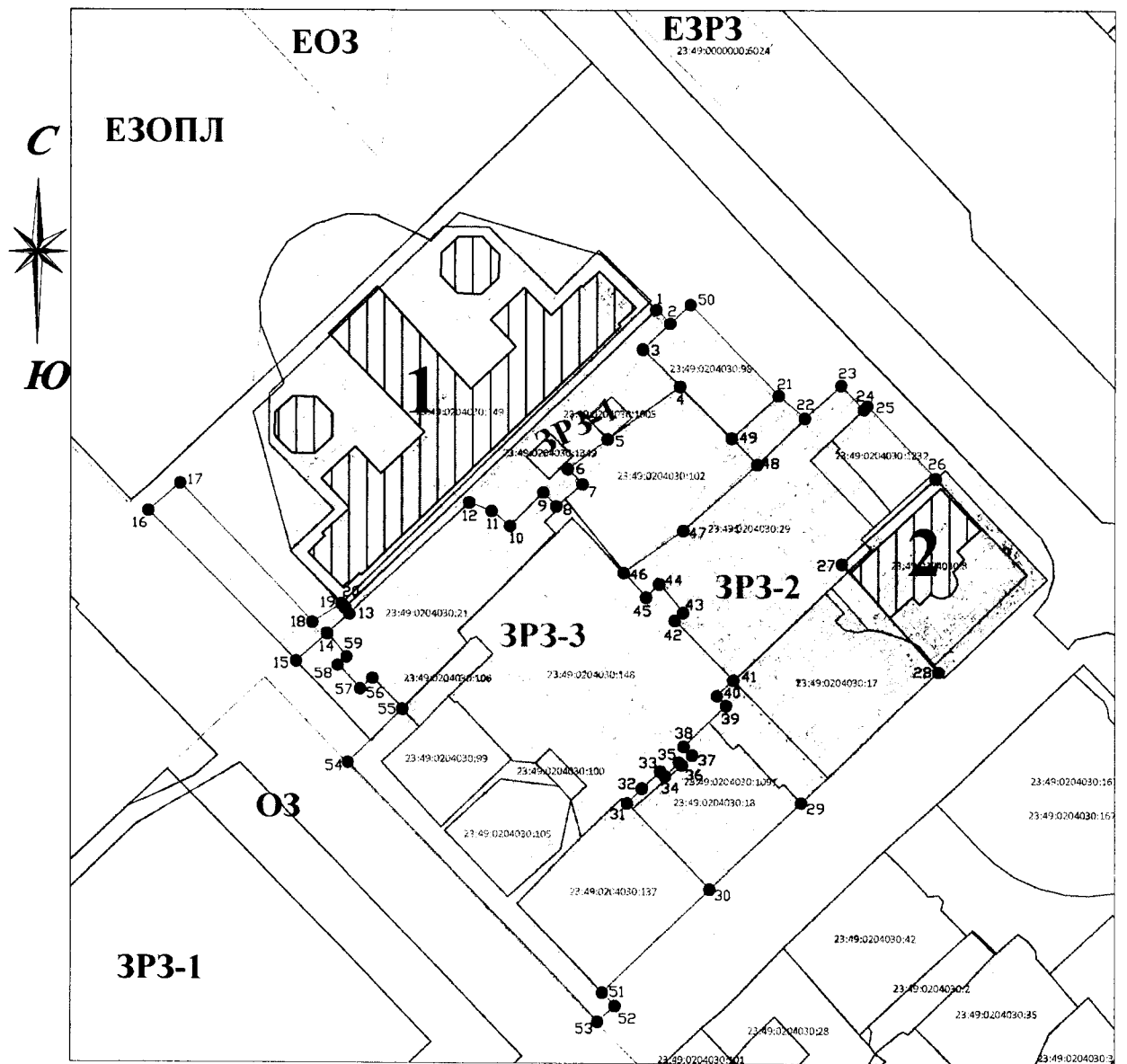
1. - объект культурного наследия федерального значения «Дом уполномоченного ВЦИК», 1935-1936 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 51.

2. - объект культурного наследия регионального значения «Противомаларийная станция. Здесь работал С.Ю. Соколов», Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 49.

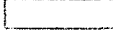
3. - объект культурного наследия регионального значения «Памятник В.И. Ленину», 1958 г., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 51, Советский сквер.

4. - объект культурного наследия регионального значения «Клуб пограничников, в котором 28 июля 1929 года выступал В.В. Маяковский», 28 июля 1929 года, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Соколова, 7.

Карта (схема) границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  - утвержденные территории объектов культурного наследия
 - граница проектируемых зон охраны
 - объекты культурного наследия
 - утвержденные границы территории объектов культурного наследия
 - утвержденные границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия регионального значения "Противомалирийная станция. Здесь работал С.Ю. Соколов", Краснодарский край, г. Сочи. Курортный проспект, 49 и "Памятник В.И. Ленину", 1958 г., Краснодарский край, г. Сочи. Курортный проспект, 51. Советский сквер.
 - утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали №2095, 2120", 1941-1945 гг., Краснодарский край, г. Сочи. Центральный район. ул. Соколова, 1
 ЕОЗ, ЕЗРЗ, - наименование уже утвержденных зон охраны: охранный зона, единая охранный зона, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, единая зона охраняемого природного ландшафта
 ЕЗОПЛ, ОЗ.
 ЗРЗ-1
 1 - номер поворотной точки
 ЗРЗ - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
 - подзона ЗРЗ-1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
 - подзона ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
 - подзона ЗРЗ-3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Экспликация:

1. - объект культурного наследия федерального значения "Дом уполномоченного ВЦИК", 1935-1936 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 51.
2. - объект культурного наследия регионального значения "Клуб пограничников, в котором 28 июля 1929 года выступал В.В. Маяковский", 28 июля 1929 года, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Соколова, 7.

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
1	316571.20	2198780.22
2	316568.25	2198783.17
3	316562.78	2198777.36

4	316554.76	2198785.25
5	316543.38	2198769.93
6	316537.07	2198761.43
7	316533.81	2198764.54
8	316529.10	2198759.01
9	316532.04	2198756.24
10	316524.91	2198749.23
11	316528.06	2198745.35
12	316529.89	2198740.65
13	316506.16	2198715.18
14	316501.99	2198710.42
15	316496.20	2198703.83
16	316528.01	2198672.42
17	316533.97	2198679.19
18	316504.42	2198707.31
19	316508.26	2198713.49
20	316507.43	2198714.30
1	316571.20	2198780.22

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
21	316552.83	2198806.27
22	316547.92	2198811.84
23	316555.05	2198819.56
24	316549.79	2198824.44
25	316550.61	2198825.22
26	316535.11	2198839.66
27	316516.83	2198819.75
28	316494.03	2198840.32
29	316466.16	2198811.14
30	316447.73	2198791.60
31	316466.03	2198774.09
32	316469.21	2198777.27
33	316472.89	2198781.14
34	316471.87	2198782.11
35	316474.79	2198785.14
36	316474.23	2198785.68

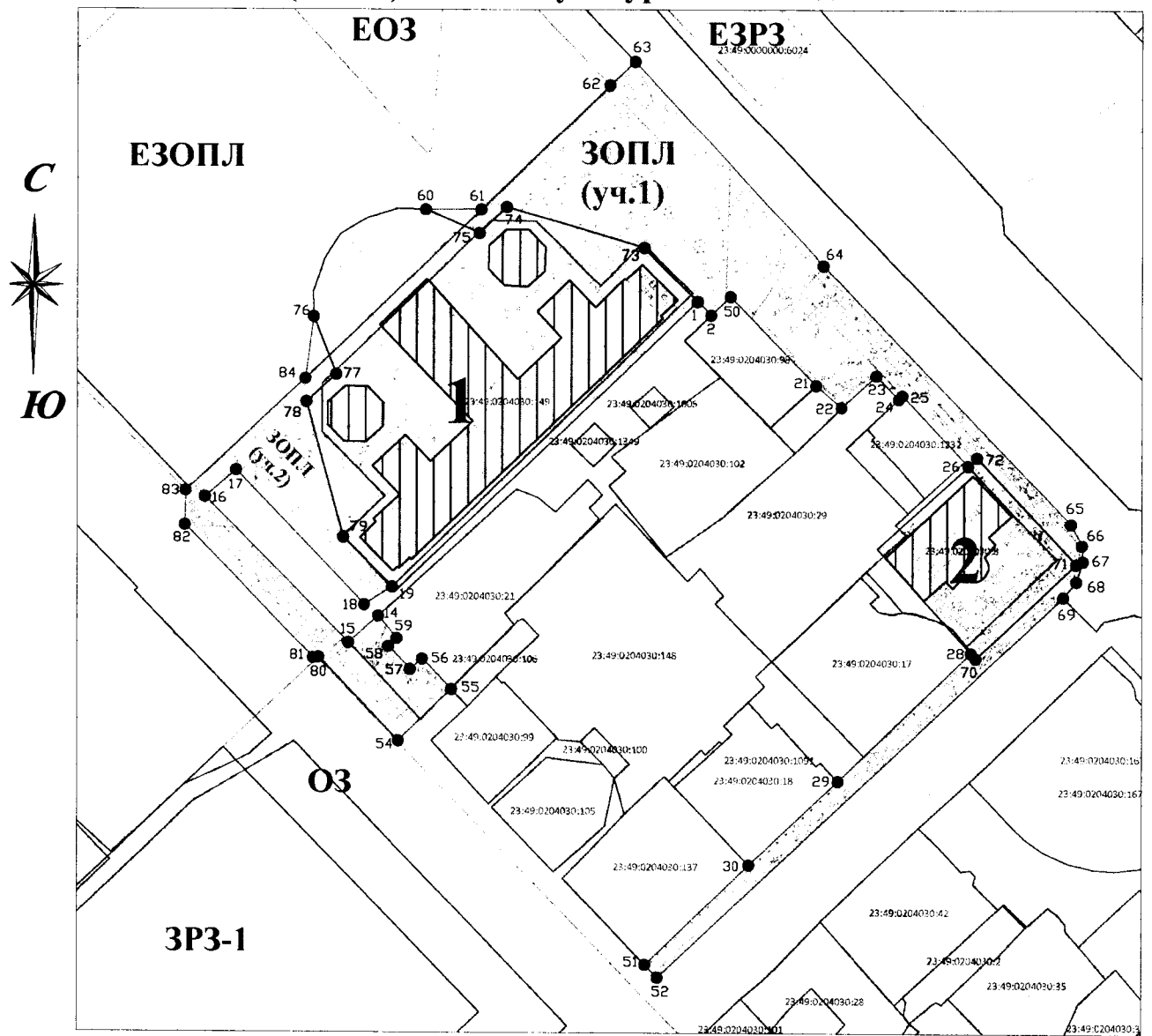
37	316476.29	2198787.86
38	316478.17	2198786.07
39	316486.71	2198795.06
40	316488.81	2198793.12
41	316492.16	2198796.65
42	316504.85	2198784.15
43	316506.54	2198785.94
44	316512.48	2198780.89
45	316509.66	2198778.11
46	316514.91	2198773.31
47	316523.88	2198785.98
48	316537.97	2198801.72
49	316543.59	2198796.24
21	316552.83	2198806.27

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
50	316572.25	2198787.43
21	316552.83	2198806.27
49	316543.59	2198796.24
48	316537.97	2198801.72
47	316523.88	2198785.98
46	316514.91	2198773.31
45	316509.66	2198778.11
44	316512.48	2198780.89
43	316506.54	2198785.94
42	316504.85	2198784.15
41	316492.16	2198796.65
40	316488.81	2198793.12
39	316486.71	2198795.06
38	316478.17	2198786.07
37	316476.29	2198787.86
36	316474.23	2198785.68
35	316474.79	2198785.14
34	316471.87	2198782.11
33	316472.89	2198781.14
32	316469.21	2198777.27

31	316466.03	2198774.09
30	316447.73	2198791.60
51	316425.82	2198768.83
52	316423.00	2198771.54
53	316419.71	2198767.83
54	316474.69	2198714.82
55	316485.94	2198726.43
56	316492.54	2198720.05
57	316490.22	2198717.43
58	316495.34	2198712.64
59	316497.14	2198714.51
14	316501.99	2198710.42
13	316506.16	2198715.18
12	316529.89	2198740.65
11	316528.06	2198745.35
10	316524.91	2198749.23
9	316532.04	2198756.24
8	316529.10	2198759.01
7	316533.81	2198764.54
6	316537.07	2198761.43
5	316543.38	2198769.93
4	316554.76	2198785.25
3	316562.78	2198777.36
2	316568.25	2198783.17
50	316572.25	2198787.43

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



Условные обозначения:

-  - утвержденные территории объектов культурного наследия
 - граница проектируемых зон охраны
 - объекты культурного наследия
 - утвержденные границы территории объектов культурного наследия
 - утвержденные границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия регионального значения "Противомалерийная станция. Здесь работал С.Ю. Соколов", Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 49 и "Памятник В.И. Ленину", 1958 г., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 51, Советский сквер.
 - утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали №2095, 2120", 1941-1945 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Соколова, 1
 ЕОЗ, ЕЗРЗ, - наименование уже утвержденных зон охраны: охранный зона, единая охранный зона, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, единая зона охраняемого природного ландшафта
 ЕЗОПЛ, ОЗ, ЗРЗ-1
 1 - номер поворотной точки
 ЗОПЛ - зона охраняемого природного ландшафта
 - зона охраняемого природного ландшафта
 уч.1,2 - номер участка

Экспликация:

1. - объект культурного наследия федерального значения «Дом уполномоченного ВЦИК», 1935-1936 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 51.

2. - объект культурного наследия регионального значения «Клуб пограничников, в котором 28 июля 1929 года выступал В.В. Маяковский», 28 июля 1929 года, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Соколова 7

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ уч. 1) объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
60	316591.33	2198720.72
61	316591.36	2198732.84
62	316618.29	2198760.99

63	316623.36	2198766.53
64	316579.14	2198807.84
65	316522.38	2198862.32
66	316517.74	2198864.67
67	316514.19	2198864.90
68	316509.73	2198863.48
69	316506.33	2198860.62
52	316423.00	2198771.54
51	316425.82	2198768.83
30	316447.73	2198791.60
29	316466.16	2198811.14
28	316494.03	2198840.32
70	316492.83	2198841.40
71	316513.57	2198863.44
72	316536.93	2198841.65
26	316535.11	2198839.66
25	316550.61	2198825.22
24	316549.79	2198824.44
23	316555.05	2198819.56
22	316547.92	2198811.84
21	316552.83	2198806.27
50	316572.25	2198787.43
2	316568.25	2198783.17
1	316571.20	2198780.22
73	316582.90	2198768.51
74	316591.86	2198738.43
75	316586.03	2198732.46
60	316591.33	2198720.72

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны
охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ уч. 2) объекта
культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
76	316567.88	2198696.19
77	316555.26	2198701.15
78	316549.12	2198694.63

79	316519.21	2198702.72
20	316507.43	2198714.30
18	316504.42	2198707.31
17	316533.97	2198679.19
16	316528.01	2198672.42
15	316496.20	2198703.83
14	316501.99	2198710.42
59	316497.14	2198714.51
58	316495.34	2198712.64
57	316490.22	2198717.43
56	316492.54	2198720.05
55	316485.94	2198726.43
54	316474.69	2198714.82
80	316492.85	2198697.32
81	316492.74	2198696.14
82	316521.86	2198668.00
83	316529.42	2198668.15
84	316554.32	2198694.36
76	316567.88	2198696.19

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 05.08.2024 № 535-КМ

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом уполномоченного ВЦИК», 1935–1936 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 51

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия федерального значения:

Участок ЗРЗ-1, включает 1-н участок.

Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, территория проезда между восточным фасадом здания-памятника и застройкой, в том числе участки с кадастровыми № 23:49:0204030:1349 и № 23:49:0204030:1005, а также территория открытой автостоянки между южным портиком здания-памятника и ул. Орджоникидзе.

Капитальные строения: имеются, ТП.

Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: нет.

Особый режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

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 «для предоставления коммунальных услуг» (3.1.1), «улично-дорожная сеть» (12.0.1) и «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление проездов);

проведение работ по благоустройству территории, которое включает:

проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников вдоль линии застройки; сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых 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 вдоль улиц, разделяющих проезжую и пешеходную часть дорог просматриваемых металлических ограждений высотой не более 1,2 метра;

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды;

установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

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

ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов;

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;

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), а также использование в отделке фасадов традиционных материалов (штукатурка под покраску) с применением следующей цветовой гаммы (охра для стен с выделением архитектурных деталей (светлая охра, белый), для крыш (серый, коричневый цвета);

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

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

строительство объектов капитального строительства, а также размещение некапитальных строений и сооружений;

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

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

применение в наружной отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов (сайдинг, керамогранит и им подобные);
 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);
 изменение рельефа местности.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия федерального значения:

Участок ЗРЗ-2: включает 1-н участок.

Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, район пересечения ул. Соколова и Курортного проспекта: земельные участки с кадастровыми № 23:49:0204030:29, 23:49:0204030:1232, 23:49:0204030:17, 23:49:0204030:18, 23:49:0204030:1091.

Капитальные строения: имеются – многоквартирные малоэтажные жилые дома.

Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентных участков.

Особый режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

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 «для индивидуального жилищного строительства» (2.1), «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (2.2), «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1), «блокированная жилая застройка» (2.3), а также «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (3.5.1); «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улиц, проездов), при необходимости формирование новых;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их существующей высоты, а также 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) с использованием в отделке фасадов традиционных материалов (дерево, лицевой красный кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) с применением не яркой цветовой гаммы в их покраске, а в покрытии скатных крыш - металл с применением в покраске следующей цветовой гаммы (серый, коричневый);

капитальный ремонт и реконструкция существующих некапитальных строений и сооружений без увеличения их существующих габаритов (высоты и площади застройки) с применением в их покраске не яркой цветовой гаммы;

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

проведение работ по благоустройству, которое включает:

сохранение существующей планировочной структуры (направление проездов, организация площадок и т.д), при необходимости формирование новых;

проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников;

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

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

организация системы водоотведения;

установка по границам земельных участков просматриваемых металлических ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых металлических ограждений, ворот и калиток;

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

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

организация парковок в границах земельных участков на специально отведенных площадках;

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

установка информационных конструкций на фасадах (вывесок) не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа в виде отдельных букв и знаков и высотой не более 0,6 метров;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

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

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;

размещение новых некапитальных строений и сооружений;

применение в наружной отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов (сайдинг, керамогранит и им подобные);

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

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 объекта культурного наследия федерального значения:

Участок ЗРЗ-3: включает 1-н участок.

Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, район пересечения ул. Орджоникидзе, ул. Соколова и Курортного проспекта:

земельные участки с кадастровыми № 23:49:0204030:98, 23:49:0204030:102, 23:49:0204030:21, 23:49:0204030:106, 23:49:0204030:148, 23:49:0204030:99, 23:49:0204030:100, 23:49:0204030:105, 23:49:0204030:137 и 23:49:0204030.

Капитальные строения: имеются – многоквартирные малоэтажные жилые дома, торговые и торгово-офисные здания.

Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентных участков.

Особый режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

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 «для индивидуального жилищного строительства» (2.1), «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (2.2), «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1), «блокированная жилая застройка» (2.3), «общественное использование объектов капитального строительства» (3.0), «магазины» (4.4), «общественное питание» (4.6), «улично-дорожная сеть» (12.0.1) и «историко-культурная деятельность» (9.3);

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их существующей высоты, а также возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 12 м (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), применение в отделке фасадов высококачественных современных отделочных материалов, а также традиционных материалов (дерево, лицевой красный кирпич, кирпич под покраску, штукатурка), для скатных крыш- металл, с использованием в покраске фасадов следующей цветовой гаммы (охра; все оттенки серого цвета), для скатных крыш (серый, коричневый);

капитальный ремонт и реконструкция существующих некапитальных строений и сооружений без увеличения их существующих габаритов (высоты и площади застройки) с применением в их покраске не яркой цветовой гаммы;

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

проведение работ по благоустройству территории, которое включает:

сохранение существующей планировочной структуры (направление проездов, организация площадок и т.д.), при необходимости формирование новых;

организация системы водоотведения;

проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников;

сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, посадка новых деревьев и кустарников;

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

установка по границам земельных участков просматриваемых металлических ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых металлических ограждений, ворот и калиток;

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

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

организация парковок на специально отведенных площадках в границах земельных участков;

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

установка информационных конструкций на фасадах (вывесок) не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа в виде отдельных букв и знаков и высотой не более 0,6 метров;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

Запрещается:

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

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

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

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

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 федерального значения:

Участок ЗОПЛ: включает 2-а участка: участок №1 и участок №2;

Адрес участка: Краснодарский край, г.-к. Сочи, Центральный район, часть территории зеленой зоны между южным портиком здания-памятника и ул. Орджоникидзе с заходом на часть участка с кадастровым

№ 23:49:0204030:21; а также часть зеленой зоны между северным портиком здания-памятника и Курортным проспектом, вдоль застройки квартала до ул. Соколова, и тротуар (пешеходная часть и цветники) нечетной стороны ул. Соколова, от Курортного проспекта до ул. Орджоникидзе.

Капитальные строения: нет.

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

Особый режим использования земель – «Сохранение и восстановление природного ландшафта».

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), «улично-дорожная сеть» (12.0.1) и «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улиц, проездов, пешеходных аллей);

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 пешеходной части улиц; сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников;

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);

организация системы водоотведения;

установка по границе, разделяющей пешеходную и проезжую часть дорог, просматриваемого металлического ограждения высотой не более 1,2 метра;

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

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;

ремонт и реконструкция существующих некапитальных строений и сооружений без увеличения их основного объема (высоты и площади) с использованием в покраске не яркой цветовой гаммы;

снос (демонтаж) некапитальных строений и сооружений;

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 объектов культурного наследия и окружающую природную среду;

обеспечение пожарной безопасности территории;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

строительство объектов капитального строительства, а также размещение новых некапитальных строений и сооружений;

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 объекты 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);

размещение парковок.

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко