



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 18.04.2022

г. Краснодар

№ 287-кп

Об утверждении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый ансамбль санатория «Волна», 1949 – 1964 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6 и внесении изменений в приказ администрации Краснодарского края от 12.08.2020 № 480-кп «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дворцово-парковый ансамбль санатория «Волна», 1949 - 1964 гг., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия (ансамбля) регионального значения, утверждении его предмета охраны, границ и режима использования территории»

В соответствии со статьями 3.1, 5.1, 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», п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в приказ администрации Краснодарского края от 12.08.2020 № 480-кн «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дворцово-парковый ансамбль санатория «Волна», 1949 - 1964 гг., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия (ансамбля) регионального значения, утверждении его предмета охраны, границ и режима использования территории» следующие изменения:

1) приложение 2 изложить в новой редакции согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) приложение 3 изложить в новой редакции согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) в наименовании приказа слова «предмета охраны» исключить;

4) подпункт 1 пункта 2 признать утратившим силу.

2. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый ансамбль санатория «Волна», 1949 – 1964 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6, согласно приложению 3 к настоящему приказу;

2) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый ансамбль санатория «Волна», 1949 – 1964 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6, согласно приложению 4 к настоящему приказу.

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 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 г. Сочи.

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

5. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



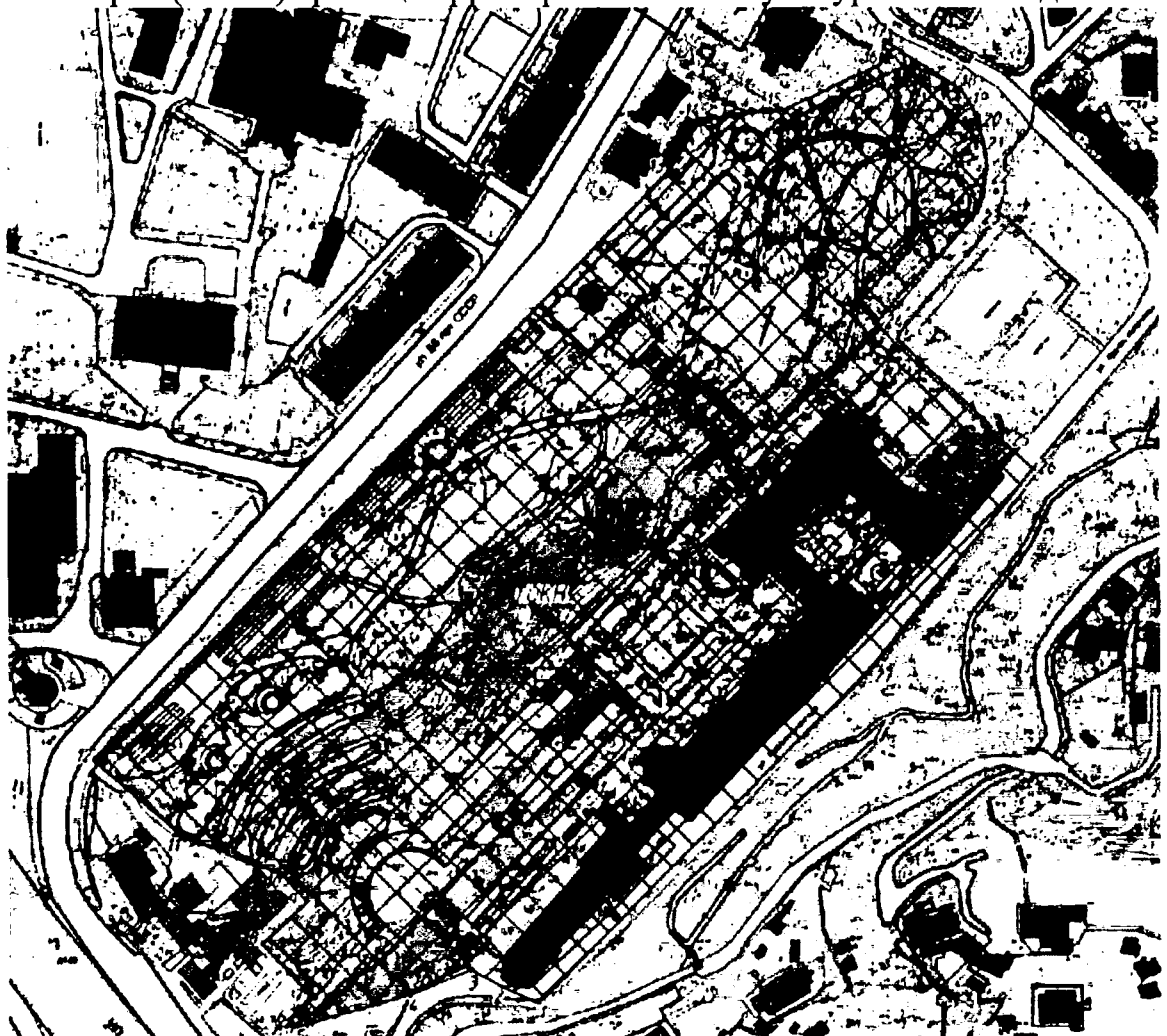
Г.Г. Давыденко

Приложение 1
УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 18.04.2022 № 287-кн

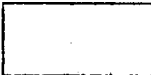
Приложение 2
УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 12.08.2020 № 480-кн
(в редакции приказа
администрации
Краснодарского края
от 18.04.2022 № 287-кн)

ГРАНИЦЫ

территории объекта культурного наследия регионального
значения «Дворцово-парковый ансамбль
санатория «Волна», 1949 – 1964 гг., Краснодарский край,
г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6
Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране
«Дворцово-парковый ансамбль санатория «Волна», 1949 - 1966 гг., расположенный по адресу Краснодарский край, г Сочи, Хостинский район, ул Краснопольная, 6.
-  Кортика санатория, входящие в состав рассматриваемого объекта культурного наследия
-  Нежилая хозяйственная застройка
-  Жилая и административная застройка
-  Трассовые сети
-  Ограждения
-  Спортивные и развлекательные площадки
-  Проектная территория объекта культурного наследия
- 1 Номер характерной (поворотной) точки границ территории объекта культурного наследия

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
1	308659.55	2210204.33
2	308664.83	2210192.86
3	308669.95	2210183.31
4	308662.25	2210164.54
5	308651.88	2210128.66
6	308654.16	2210126.27
7	308661.68	2210133.30
8	308678.05	2210118.09
9	308691.28	2210132.11
10	308699.52	2210124.20
11	308712.01	2210092.94
12	308735.87	2210065.29
13	308918.99	2210245.22

14	308935.56	2210254.84
15	308938.44	2210281.72
16	308952.75	2210311.84
17	308960.42	2210313.45
18	308945.14	2210337.35
19	308939.49	2210340.87
20	308932.88	2210343.34
21	308925.39	2210344.73
22	308920.04	2210345.14
23	308906.79	2210342.33
24	308872.37	2210310.09
25	308833.38	2210352.12
26	308826.96	2210359.46
27	308765.41	2210308.28
1	308659.55	2210204.33

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 2
УТВЕРЖДЕН
приказом администрации
Краснодарского края
от 18.04.2022 № 287-кн

Приложение 3
УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 12.08.2020 № 480-кн
(в редакции приказа
администрации
Краснодарского края
от 18.04.2022 № 287-кн)

РЕЖИМ
использования территории объекта культурного
наследия регионального значения «Дворцово-парковый ансамбль
санатория «Волна», 1949 – 1964 гг., Краснодарский край,
г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6

Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый ансамбль санатория «Волна», 1949 – 1964 гг., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6 (далее - объект), относится к землям историко-культурного назначения.

В границах территории объекта культурного наследия **разрешается:**
проведение работ по сохранению объекта;

строительство, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций для обеспечения функционирования объекта с последующим восстановлением нарушенных участков поверхности земли. На участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным и надземным способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

проведение работ по благоустройству территории, направленных на формирование близкого к историческому контексту восприятия объекта;

проведение мероприятий по обеспечению пожарной и экологической безопасности объекта;

устройство архитектурной подсветки зданий и территории объекта;

использование подземного пространства для современного функционирования объекта.

В границах территории объекта культурного наследия **запрещается:**

строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

хозяйственная деятельность, ведущая к разрушению, искажению внешнего облика объекта, нарушающая целостность объекта и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;

строительство наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта, а также на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород), где допускается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным и надземным способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

установка рекламных конструкций за исключением рекламных конструкций, разрешенных в соответствии с пунктом 3 статьи 35.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты.

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



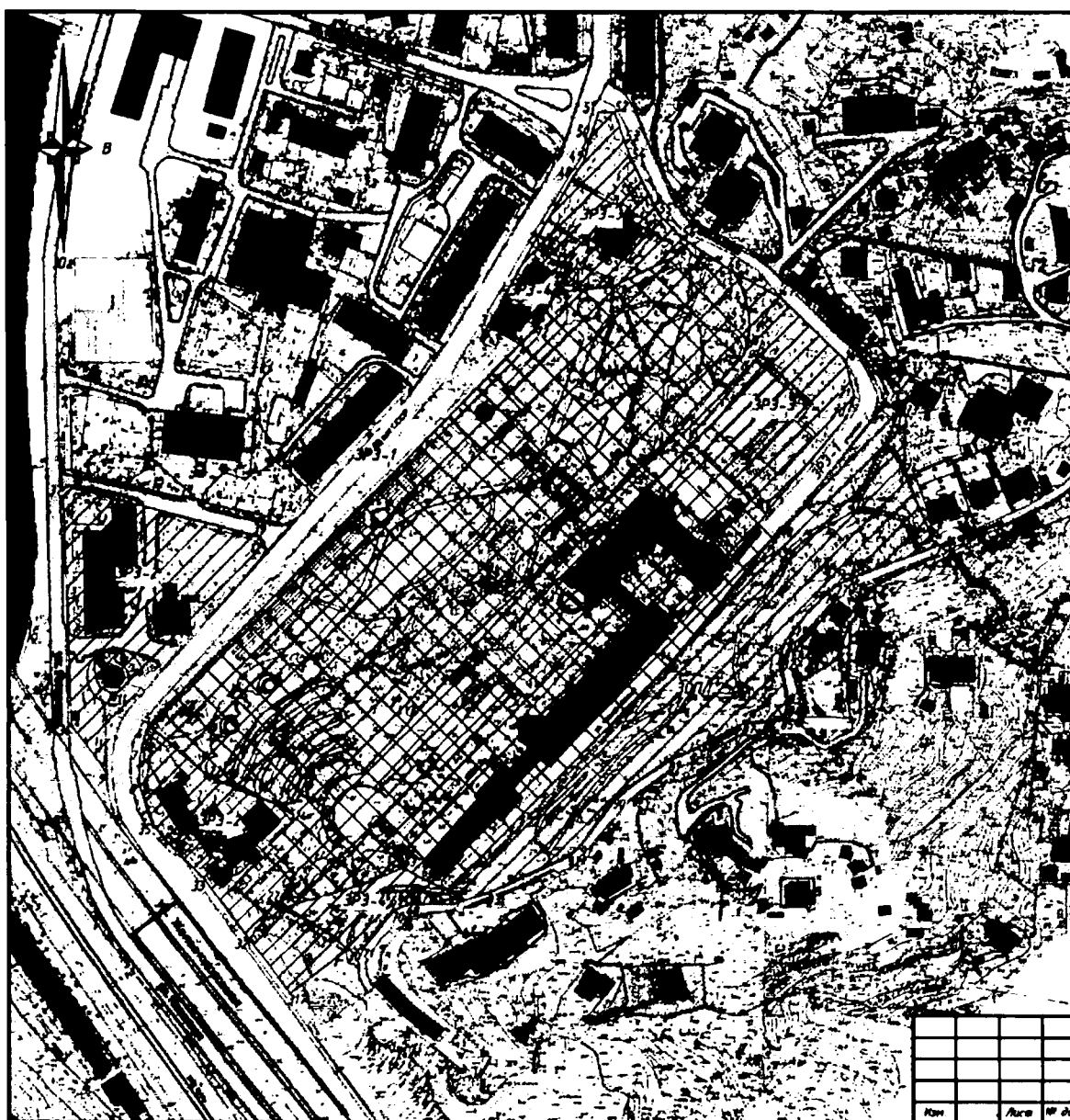
Г.Г. Давыденко

Приложение 3

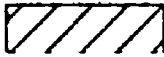
УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 18.04.2012 № 287-кз

ЗОНЫ

**охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Дворцово-парковый ансамбль
санатория «Волна», 1949 – 1964 гг., Краснодарский край,
г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6
Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения**



Условные обозначения:

	Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране. «Дворцово-парковый ансамбль санатория «Волна», 1969 - 1964 гг., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6
	Нежилая хозяйственная застройка
	Жилая и административная застройка
	Транспортные сети
	Ограждения
	Спортивные и рекреационные площадки
	Проектная территория объекта культурного наследия
	Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (2 участка)
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (2 участка)
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 (2 участка)
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4 (2 участка)
	Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
Участок 1		
1	308964.44	2210232.22
2	308956.77	2210244.16
3	308920.47	2210223.47
4	308911.80	2210238.16
5	308735.87	2210065.29

6	308729.78	2210063.30
7	308719.99	2210061.17
8	308708.80	2210060.79
9	308713.65	2210045.86
10	308736.05	2210048.13
11	308745.03	2210054.81
12	308816.97	2210119.87
13	308833.99	2210132.77
14	308891.93	2210187.36
15	308912.84	2210200.86
1	308964.44	2210232.22
Участок 2		
16	308904.35	2210389.73
17	308885.11	2210407.71
18	308826.96	2210359.46
19	308833.38	2210352.12
20	308877.44	2210389.80
21	308887.32	2210393.83
16	308904.35	2210389.73

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
Участок 1		
5	308735.87	2210065.29
22	308712.01	2210092.94
23	308699.52	2210124.20
24	308691.28	2210132.11
25	308678.05	2210118.09
26	308661.68	2210133.30
27	308654.16	2210126.27
28	308651.88	2210128.66
29	308638.14	2210151.63
30	308632.08	2210157.84
31	308611.40	2210130.79

32	308637.06	2210112.00
33	308663.99	2210091.61
34	308676.96	2210078.70
35	308689.71	2210067.18
8	308708.80	2210060.79
7	308719.99	2210061.17
6	308729.78	2210063.30
5	308735.87	2210065.29
Участок 2		
9	308713.65	2210045.86
36	308735.76	2210029.40
37	308841.01	2210025.84
38	308845.16	2210030.35
39	308822.87	2210116.20
12	308816.97	2210119.87
11	308745.03	2210054.81
10	308736.05	2210048.13
9	308713.65	2210045.86

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
Участок 1		
40	308872.37	2210310.09
41	308906.79	2210342.33
42	308920.04	2210345.14
43	308925.39	2210344.73
44	308932.88	2210343.33
45	308939.49	2210340.87
46	308945.14	2210337.35
47	308933.38	2210359.25
16	308904.35	2210389.73
21	308887.32	2210393.83
20	308877.44	2210389.80
19	308833.38	2210352.12

40	308872.37	2210310.09
Участок 2		
2	308956.77	2210244.16
48	308988.16	2210262.95
49	308995.89	2210268.25
50	309007.02	2210271.12
51	309018.24	2210274.98
52	309018.46	2210282.14
53	309004.89	2210287.28
54	308996.57	2210290.10
55	308971.50	2210302.73
56	308960.42	2210313.45
57	308952.75	2210311.84
58	308938.44	2210281.72
59	308935.56	2210254.84
60	308943.43	2210259.40
61	308946.50	2210260.14
2	308956.77	2210244.16

Перечень координат характерных (поворотных) точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ - 4) объекта культурного наследия регионального значения

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	Х	У
Участок 1		
28	308651.88	2210128.66
62	308662.25	2210164.54
63	308669.95	2210183.31
64	308664.83	2210192.86
65	308659.55	2210204.33
66	308653.57	2210206.69
67	308653.55	2210188.88
68	308653.06	2210185.48
69	308652.03	2210182.32
70	308650.15	2210178.90
71	308632.87	2210164.90
30	308632.08	2210157.84

29	308638.14	2210151.63
28	308651.88	2210128.66
Участок 2		
2	308956.77	2210244.16
61	308946.50	2210260.14
60	308943.43	2210259.40
59	308935.56	2210254.84
72	308918.99	2210245.22
4	308911.80	2210238.16
3	308920.47	2210223.47
2	308956.77	2210244.16

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
17	308885.11	2210407.71
73	308878.87	2210417.34
74	308852.74	2210416.29
75	308818.50	2210431.10
76	308803.28	2210389.72
77	308800.25	2210384.44
78	308796.93	2210379.97
79	308781.33	2210365.57
80	308773.45	2210360.45
81	308768.86	2210359.12
82	308763.40	2210358.84
83	308746.95	2210362.03
84	308743.67	2210361.84
85	308739.00	2210358.69
86	308738.54	2210353.74
87	308737.44	2210342.03
88	308726.38	2210321.32
89	308720.05	2210306.46
90	308702.00	2210280.78
91	308679.54	2210264.90

92	308675.98	2210260.00
93	308658.51	2210223.00
62	308653.57	2210206.69
61	308659.55	2210204.33
94	308765.41	2210308.28
18	308826.96	2210359.46
17	308885.11	2210407.71

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 18.04.2022 № 284-ка

РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к
градостроительным регламентам в границах
территорий зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Дворцово-парковый ансамбль
санатория «Волна», 1949 – 1964 гг., Краснодарский край,
г. Сочи, Хостинский район, ул. Краснополянская, 6**

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 **разрешается:**

- 1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;
- 3) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: только подземные сооружения;
- 4) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур, а также наземных линейных объектов транспортной инфраструктуры без увеличения высотных отметок существующей поверхности земли более чем на 0,25 м;
- 5) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет, автодороги, пешеходные и велосипедные дорожки);
- 6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений, сооружений;
- 7) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных материалов (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы;
- 8) мероприятия по регулировке озеленения, санитарная рубка, уборка сухостоя, посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;
- 9) установка остановочных комплексов общественного транспорта каркасного типа с заполнением светопрозрачными материалами;
- 10) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических

проездов;

11) размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и т.д.) на период строительных и ремонтных работ.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 **запрещается:**

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожароопасности и взрывоопасности;

2) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей, а также участков со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород), где допускается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным и надземным способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и иных архитектурных решений);

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с увеличением высотных отметок более чем на 0,25 метра;

6) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

7) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;

8) установка отдельно стоящих средств наружной рекламы, не соответствующих следующим требованиям:

площадь информационного поля по короткой стороне не более 1,2 м и по длинной стороне не более 1,7 м;

высота не более 2,5 м;

9) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:

с просветом не менее 50 % поверхности ограждения;

высотой не более 1,2 м.

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 **разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов - не более 15 м от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона; купол; шпиль; башня);

 тип крыши - скатная, вальмовая;

 цветовое решение крыши в красно-коричневых тонах;

2) реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

 с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства, установленных в границах данной зоны;

 с использованием типа и цветового решения крыши в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) строительство подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры. На участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным и надземным способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и иных архитектурных решений);

4) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет, автодороги, пешеходные и велосипедные дорожки);

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

7) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарная рубка.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 **запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей, а также участков со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород), где допускается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным и надземным способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и иных архитектурных решений);

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия (ЗРЗ-2 участок 1), без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

6) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи в виде отдельно стоящих сооружений.

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 **разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов - не более 31 м от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона; купол; шпиль; башня);

2) реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением

следующих требований:

с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства, установленных в границах данной зоны;

3) строительство подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры. На участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным и надземным способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и иных архитектурных решений);

4) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет, автодороги, пешеходные и велосипедные дорожки);

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

7) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарная рубка.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 **запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей, а также участков со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород), где допускается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным и надземным способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения,

декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и иных архитектурных решений);

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

6) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи в виде отдельно стоящих сооружений.

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения
(ЗРЗ - 4)**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4 разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов - 5 м от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона);

тип крыши - скатная, вальмовая;

цветовое решение крыши в красно-коричневых тонах;

материалы отделки фасадов - камень, штукатурка;

цветовое решение фасадов - в неярких пастельных тонах.

2) реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства, установленных в границах данной зоны;

с использованием типа крыши, материалов отделки фасадов и цветового решения в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) строительство подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры. На участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным и надземным способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия. В таком случае

предусматривается адаптация инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и иных архитектурных решений);

4) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет, автодороги, пешеходные и велосипедные дорожки);

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

7) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарная рубка.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4 **запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей, а также участков со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород), где допускается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным и надземным способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и иных архитектурных решений);

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

6) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи в виде отдельно стоящих сооружений.

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

В границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ разрешается:

1) ремонт, реконструкция сетей инженерно-технического обеспечения без увеличения их габаритов в наземной части; прокладка новых сетей инженерно-технического обеспечения подземным способом с последующей рекультивацией нарушенных земель. На участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным и надземным способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и иных архитектурных решений);

2) благоустройство территории с использованием натуральных (камень, дерево, металл) или имитирующих натуральные материалы, организация пешеходных и велосипедных дорожек, подпорных стен, установка малых архитектурных форм;

3) работы по регулировке озеленения, санитарная рубка, посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;

4) установка дорожных знаков в соответствии с требованиями ГОСТ Р 52289-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения».

В границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства за исключением объектов, предусмотренных при работах по благоустройству территории;

2) установка и эксплуатация всех видов рекламных конструкций, за исключением информационных табличек туристских ресурсов;

3) уничтожение ценных зеленых насаждений, загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;

4) размещение парковок;

5) накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора;

6) размещение объектов, являющихся источниками повышенной

пожароопасности и взрывоопасности, и других источников вредностей, а также объектов, наносящих физический и эстетический ущерб природному ландшафту;

7) изменение высотных отметок поверхности земли более чем на 0,5 м.

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко