



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 30.04.2023

г. Краснодар

№ 35-кн

**Об установлении зон охраны, утверждении режимов
использования земель и требований к градостроительным
регламентам в границах территорий данных зон объекта
культурного наследия регионального значения
«Ванное здание», Краснодарский край,
г. Горячий Ключ, ул. Псекупская, 2, лит. Ю**

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 регионального значения «Ванное здание», Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. Псекупская, 2, лит. Ю, 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 «Ванное здание», Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. Псекупская, 2, лит. Ю, 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 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 Горячий Ключ.

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



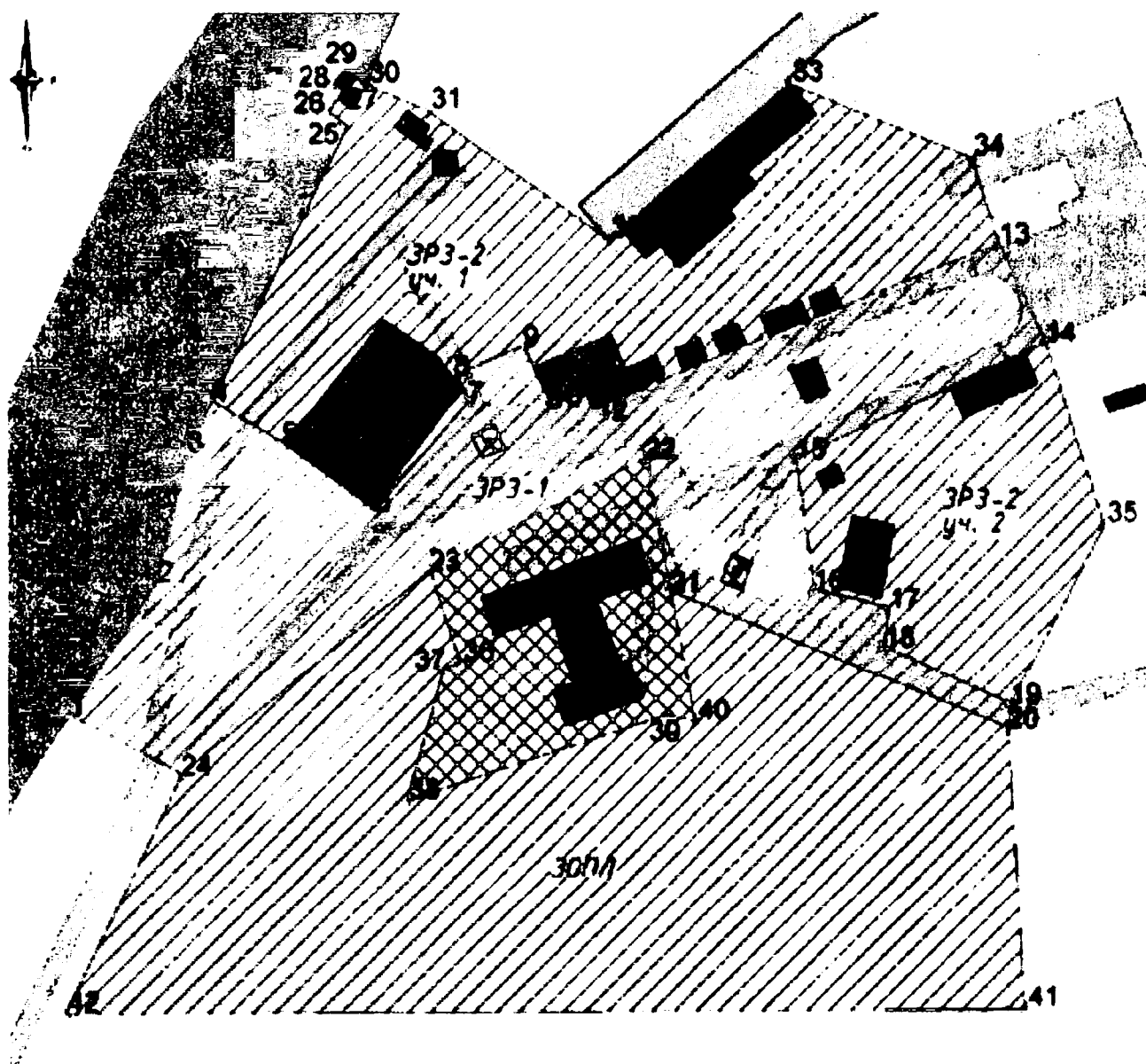
Г.Г. Давыденко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 30.04.2013 № 35-кп

ЗОНЫ
охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Ванное здание», Краснодарский край,
г. Горячий Ключ, ул. Псекупская, 2, лит. Ю

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



Условные обозначения:

■ Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения: «Ванное здание», Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. Псекупская, 2, лит. Ю.

■ Иной объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране: «Памятник князю Хапачу Лакшуку», Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. Псекупская, 2, территория ЗАО Санаторий «Горячий Ключ», у ванного здания.

■ Выявленные объекты культурного наследия.

□ Дорожно-транспортные сети.

Озеленение.

Ограждения.

■ Нежилая хозяйственная застройка.

■ Гидрография.

▣ Территория объекта культурного наследия.

▤ Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1.

▥ Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

▧ Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.

¹ Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны.

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	Х	У
1	432687.74	1388111.32
2	432715.24	1388129.34
3	432741.42	1388135.51
4	432751.70	1388140.65
5	432743.43	1388154.64
6	432729.49	1388173.67
7	432751.56	1388192.83
8	432757.08	1388190.06
9	432762.91	1388204.03
10	432750.94	1388209.64
11	432753.89	1388216.56
12	432750.35	1388218.14
13	432783.63	1388301.15
14	432763.52	1388310.55
15	432739.97	1388259.50
16	432713.85	1388263.13
17	432710.04	1388278.57
18	432702.16	1388277.46
19	432690.51	1388303.17

20	432685.42	1388302.65
21	432713.30	1388233.81
22	432740.05	1388228.80
23	432717.61	1388184.84
24	432675.70	1388134.09
1	432687.74	1388111.32

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	Х	У
Участок 1		
4	432751.70	1388140.65
25	432807.04	1388168.33
26	432810.07	1388164.54
27	432814.56	1388167.79
28	432815.97	1388165.89
29	432818.24	1388167.57
30	432815.48	1388172.12
31	432810.23	1388184.74
32	432784.04	1388221.48
33	432815.52	1388258.54
34	432800.80	1388295.40
13	432783.63	1388301.15
12	432750.35	1388218.14
11	432753.89	1388216.56
10	432750.94	1388209.64
9	432762.91	1388204.03
8	432757.08	1388190.06
7	432751.56	1388192.83
6	432729.49	1388173.67
5	432743.43	1388154.64
4	432751.70	1388140.65
Участок 2		
15	432739.97	1388259.50
14	432763.52	1388310.55
35	432726.55	1388322.40

19	432690.51	1388303.17
18	432702.16	1388277.46
17	432710.04	1388278.57
16	432713.85	1388263.13
15	432739.97	1388259.50

**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
24	432675.70	1388134.09
23	432717.61	1388184.84
36	432698.57	1388191.00
37	432697.34	1388187.68
38	432670.34	1388179.90
39	432688.01	1388233.20
40	432686.41	1388238.84
21	432713.30	1388233.81
20	432685.42	1388302.65
41	432628.12	1388305.99
42	432626.66	1388110.24
24	432675.70	1388134.09

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 30.01.2023 № 35-кн

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ванное здание», Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. Псекупская, 2, лит. Ю

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (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 для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры;

4) строительство наземных линейных объектов транспортной инфраструктуры без увеличения высотных отметок существующей поверхности земли более чем на 0,25 м;

5) 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;

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

7) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров, подпорных стен традиционных материалов (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы;

8) размещение на внутриквартальной территории спортивных и детских площадок;

9) мероприятия по регулировке озеленения, санитарная рубка, уборка сухостоя, посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;

10) установка остановочных комплексов общественного транспорта каркасного типа с заполнением светопрозрачными материалами;

11) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;

12) 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) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) 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 м;

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 процентов поверхности ограждения;

высотой не более 1,5 м.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (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 – 6 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,

материалы отделки фасадов – дерево, керамический кирпич, 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 и цветового решения фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) 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;

4) установка некапитальных объектов без превышения предельных параметров строительства, установленных в границах данной зоны, а также с использованием типа крыши, материалов и цветового решения фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

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) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) 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) благоустройство территории с использованием в отделке пешеходных дорожек, смотровых площадок, лестниц, подпорных стенок, естественных природных (каменная брусчатка, гранит, дерево) или имитирующих их материалов (искусственный камень на цементной основе, полимерпесчаная плитка, керамогранит);

2) установка малых архитектурных форм и оборудования для санитарного содержания территории;

3) 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;

4) мероприятия по регулировке озеленения с учетом сохранения ценных

зеленых насаждений, санитарные рубки, рубки формирования, рубки ухода, уборка сухостоя, посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников.

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) **запрещается:**

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) проведение всех видов работ, нарушающих природный гидрогеологический режим;
- 3) размещение производственных коммунальных и складских объектов, мест захоронения отходов производства и потребления;
- 4) загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
- 5) изменение отметок природного рельефа;
- 6) установка светонепроницаемых ограждений (железобетонных заборов, заборов из профилированного металла);
- 7) сплошная вырубка деревьев за исключением реконструктивных рубок;
- 8) установка всех видов рекламных конструкций;
- 9) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко