



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 14.06.2024

г. Краснодар

№ 442-К/1

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия федерального значения «Главный корпус санатория «Кавказская Ривьера», 1906–1909 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 2

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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 г. № п/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории», 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 «Главный корпус санатория «Кавказская Ривьера», 1906–1909 гг.,

Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 2, 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 «Главный корпус санатория «Кавказская Ривьера», 1906–1909 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 2, 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) размещение (опубликование) настоящего приказа на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://admkrain.krasnodar.ru> и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в филиал ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю;

4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования городской округ город-курорт 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 21.06.2013 № 442-111

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия федерального значения «Главный корпус санатория «Кавказская Ривьера», 1906–1909 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 2

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

- утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  - объект культурного наследия
-  - границы зон охраны
- ЗРЗ-1** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона (регламентный участок) 1
- ЗРЗ-2** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона (регламентный участок) 1, высота застройки до 10 м
- ЗРЗ-3** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона (регламентный участок) 2, высота застройки до 18 м
- Уч. 1,2** - номер участка внутри подзоны (регламентного участка)
-  - абсолютная отметка высоты поверхности земли
- 9** - номер поворотной точки

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

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Курортный проспект, 2, части земельных участков с кадастровыми № 23:49:0203031:12, 23:49:0203031:1021, 23:49:0203031:1013 и 23:49:0203031:11, а также часть отрезка набережной, не поставленной на государственный кадастровый учет
2	Площадь объекта + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР)	4418 кв. м + 44 кв. м
3	Иные характеристики объекта	-

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-23					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
13	317995.47	2197453.30	картометрический	1.5	-
14	317887.85	2197491.57	картометрический	1.5	-
15	317893.48	2197506.78	картометрический	1.5	-
16	317898.70	2197505.08	картометрический	1.5	-
17	317901.32	2197512.15	картометрический	1.5	-
18	317909.63	2197509.26	картометрический	1.5	-
1	317912.94	2197519.49	картометрический	1.5	-
12	317910.18	2197520.42	картометрический	1.5	-
11	317909.94	2197519.60	картометрический	1.5	-
10	317898.94	2197523.17	картометрический	1.5	-
9	317898.10	2197520.61	картометрический	1.5	-
8	317891.26	2197522.80	картометрический	1.5	-
7	317891.97	2197525.36	картометрический	1.5	-
6	317879.01	2197529.59	картометрический	1.5	-
5	317873.04	2197540.73	картометрический	1.5	-
4	317873.90	2197543.34	картометрический	1.5	-
3	317885.75	2197549.96	картометрический	1.5	-
19	317868.00	2197556.59	картометрический	1.5	-
20	317857.48	2197527.95	картометрический	1.5	-
21	317884.79	2197518.07	картометрический	1.5	-
22	317882.25	2197510.84	картометрический	1.5	-
23	317886.49	2197509.32	картометрический	1.5	-
24	317881.15	2197493.95	картометрический	1.5	-
25	317849.16	2197505.33	картометрический	1.5	-
26	317839.43	2197508.79	картометрический	1.5	-
27	317828.36	2197514.31	картометрический	1.5	-
28	317823.53	2197516.50	картометрический	1.5	-
29	317815.27	2197519.15	картометрический	1.5	-
30	317780.12	2197532.66	картометрический	1.5	-
31	317776.94	2197522.19	картометрический	1.5	-
32	317811.20	2197510.16	картометрический	1.5	-
33	317813.72	2197508.54	картометрический	1.5	-
34	317815.52	2197501.23	картометрический	1.5	-
35	317816.20	2197498.74	картометрический	1.5	-
36	317816.96	2197496.28	картометрический	1.5	-
37	317817.79	2197494.09	картометрический	1.5	-
38	317818.96	2197491.91	картометрический	1.5	-
39	317820.43	2197490.10	картометрический	1.5	-
40	317822.32	2197488.36	картометрический	1.5	-
41	317824.29	2197487.17	картометрический	1.5	-

42	317826.55	2197486.25	картометрический	1.5	-
43	317828.95	2197485.78	картометрический	1.5	-
44	317831.40	2197485.72	картометрический	1.5	-
45	317833.71	2197486.10	картометрический	1.5	-
46	317836.01	2197486.89	картометрический	1.5	-
47	317838.27	2197488.08	картометрический	1.5	-
48	317840.37	2197489.47	картометрический	1.5	-
49	317842.48	2197490.87	картометрический	1.5	-
50	317843.98	2197491.83	картометрический	1.5	-
51	317862.01	2197485.47	картометрический	1.5	-
52	317990.45	2197440.19	картометрический	1.5	-
13	317995.47	2197453.30	картометрический	1.5	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

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

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, полоса земельного участка с кадастровым № 23:49:0203031:12, вдоль его западной границы
2	Площадь объекта + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР)	2855 кв.м + 28 кв.м
3	Иные характеристики объекта	Состоит из части № 1 (участка № 1) и части № 2 (участка № 2)

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-23					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
	2	3			
Часть 1					
53	318001.01	2197465.49	картометрический	1.5	-
54	317916.90	2197493.96	картометрический	1.5	-
55	317930.69	2197535.82	картометрический	1.5	-
2	317919.36	2197539.12	картометрический	1.5	-
1	317912.94	2197519.49	картометрический	1.5	-
18	317909.63	2197509.26	картометрический	1.5	-
17	317901.32	2197512.15	картометрический	1.5	-
16	317898.70	2197505.08	картометрический	1.5	-
15	317893.48	2197506.78	картометрический	1.5	-
14	317887.85	2197491.57	картометрический	1.5	-
13	317995.47	2197453.30	картометрический	1.5	-

53	318001.01	2197465.49	картометрический	1.5	-
Часть 2					
24	317881.15	2197493.95	картометрический	1.5	-
23	317886.49	2197509.32	картометрический	1.5	-
22	317882.25	2197510.84	картометрический	1.5	-
21	317884.79	2197518.07	картометрический	1.5	-
20	317857.48	2197527.95	картометрический	1.5	-
25	317849.16	2197505.33	картометрический	1.5	-
24	317881.15	2197493.95	картометрический	1.5	-

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

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, части земельных участков с кадастровыми № 23:49:0203031:12, № 23:49:0203026:42 и участок на стыке с набережной, не поставленный на государственный кадастровый учет
2	Площадь объекта + величина погрешности определения площади (Р+ДельтаР)	19938 кв.м + 49 кв.м
3	Иные характеристики объекта	-

2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
53	318001.01	2197465.49	картометрический	1.5	-
56	318022.48	2197506.28	картометрический	1.5	-
57	318016.47	2197524.30	картометрический	1.5	-
58	318013.41	2197533.48	картометрический	1.5	-
59	318012.16	2197534.69	картометрический	1.5	-
60	317999.46	2197545.21	картометрический	1.5	-
61	317979.86	2197562.15	картометрический	1.5	-
62	317977.14	2197559.32	картометрический	1.5	-
63	317960.01	2197561.57	картометрический	1.5	-
64	317955.78	2197561.57	картометрический	1.5	-
65	317952.52	2197562.55	картометрический	1.5	-
66	317936.34	2197564.99	картометрический	1.5	-
67	317930.77	2197569.10	картометрический	1.5	-
68	317925.56	2197573.64	картометрический	1.5	-

69	317923.61	2197587.06	картометрический	1.5	-
70	317923.26	2197607.62	картометрический	1.5	-
71	317873.37	2197649.36	картометрический	1.5	-
72	317863.21	2197643.98	картометрический	1.5	-
73	317827.59	2197623.34	картометрический	1.5	-
74	317805.70	2197612.10	картометрический	1.5	-
30	317780.12	2197532.66	картометрический	1.5	-
29	317815.27	2197519.15	картометрический	1.5	-
28	317823.53	2197516.50	картометрический	1.5	-
27	317828.36	2197514.31	картометрический	1.5	-
26	317839.43	2197508.79	картометрический	1.5	-
25	317849.16	2197505.33	картометрический	1.5	-
20	317857.48	2197527.95	картометрический	1.5	-
19	317868.00	2197556.59	картометрический	1.5	-
3	317885.75	2197549.96	картометрический	1.5	-
2	317919.36	2197539.12	картометрический	1.5	-
55	317930.69	2197535.82	картометрический	1.5	-
54	317916.90	2197493.96	картометрический	1.5	-
53	318001.01	2197465.49	картометрический	1.5	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 11.06.2023 № 442-кз

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Главный корпус санатория «Кавказская Ривьера», 1906–1909 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 2

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 объекта культурного наследия федерального значения ЗРЗ-1:

Регламентный участок ЗРЗ-1: включает 1 участок.

Площадь территории ЗРЗ-1 – 4418 кв. м.

Адреса участка: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, Курортный проспект, 2, части земельных участков с кадастровыми № 23:49:0203031:12, 23:49:0203031:1021, 23:49:0203031:1013 и 23:49:0203031:11, а также часть отрезка набережной не поставленной на государственный кадастровый учет.

Капитальные строения: имеются.

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

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 «историко-культурная деятельность» (9.3*);

сохранение исторической планировочной организации территории, включающей систему парадной лестницы и набережной;

* Код в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

реконструкция и строительство новых объектов капитального строительства (строений и сооружений): открытых лестниц; фонтанов (бассейнов); подпорных стен, в т.ч. совмещенных с ограждениями, и берегоукрепительными сооружениями, подземных пешеходных переходов для выхода на пляж;

реконструкция существующего объекта капитального строительства (двухэтажное здание кафе (г. Сочи, пер. Ривьерский, 9, расположенное на земельном участке с кадастровым № 23:49:0203031:11) без изменения его существующего объема (высоты и площади застройки) с приведением внешнего облика объекта в соответствии с требованиями сохранения историко-градостроительного среды объекта культурного наследия, при необходимости его демонтаж (снос);

снос объектов капитального строительства и их частей;

реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей 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 объекта культурного наследия;

проведение работ по благоустройству, которое включает:

- установку малых архитектурных форм (скамьи, урны), а также отдельно стоящих средств наружного освещения (фонари), отвечающих требованиям формирования историко-архитектурной среды объекта культурного наследия;

- озеленение: сохранение существующих деревьев, при необходимости их санация (вырубка аварийных деревьев, обрезка крон деревьев), посадка новых деревьев и кустарников, разбивка газонов и цветников;

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

- установку систем видеонаблюдения;

- организацию системы водоотведения;

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

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

- установку по границе земельного участка смешенного или глухого ограждения (забор) с использованием в наружной отделке природного камня;

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 изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

использование строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объект культурного наследия и негативное воздействие на природную среду;

устройство надземных пешеходных переходов для выхода на пляж;

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;

фрагментарная отделка и покраска фасадов с использованием нетрадиционных отделочных материалов и ярких цветовых гамм;

организация парковок;

установка всех видов рекламных конструкций;

складирование огнеопасных материалов, замусоривание акватории моря.

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 объекта культурного наследия федерального значения ЗРЗ-2:

Регламентный участок ЗРЗ-2: включает участок № 1 и участок № 2.

Общая площадь территории ЗРЗ-2 – 2855 кв. м.:

Площадь участка № 1 ЗРЗ-2 – 2079 кв. м;

Площадь участка № 2 ЗРЗ-2 – 776 кв. м;

Адреса участка: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, полоса земельного участка с кадастровым № 23:49:0203031:12, вдоль его западной границы.

Капитальные строения: имеются.

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

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 «историко-культурная деятельность» (9.3*);

реконструкция существующих и строительство новых объектов капитального строительства высотой не более 10 метров (высота объекта капитального строительства измеряется от уровня земли высотой не выше 7,5 метров, измеряемой в абсолютной отметке по «Балтийской системе высот», до верхней отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 20 градусов), а также с учетом следующих требований:

- внешний облик объектов капитального строительства должен быть выполнен в едином архитектурном стиле объекта культурного наследия;

- использование в наружной отделке фасадов объектов капитального строительства следующих отделочных материалов (характерных для объекта культурного наследия): для стен – железобетон или штукатурка с покраской, а также природные материалы: гранит, травертин, известняк и иные; для скатной кровли – металл; оконные и дверные заполнения - дерево или имитирующий дерево;

- использования в покраске фасадов: стен – светло-бежевый и белый цвета, а также естественный цвет природных материалов светло-бежевых и коричневых оттенков; скатной кровли - серый и коричневый цвета; оконные и дверные заполнения- естественный цвет дерева;

проведение противооползневых работ, включающих реконструкцию существующих и строительство новых подпорных стен с использованием в наружной их отделке природного камня;

снос объектов капитального строительства и их частей;

реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей 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 объекта культурного наследия;

- установку некапитальных строений (постовых кабин, беседок, павильонов) высотой не более 4 метров и с использованием в наружной их отделке следующих материалов (камень, дерево, металл), в покраске – неярких цветовых гамм;

проведение работ по благоустройству, которое включает:

- установку малых архитектурных форм (скамьи, урны), а также отдельно стоящих средств наружного освещения (фонари), отвечающих требованиям формирования историко-архитектурной среды объекта культурного наследия;

- озеленение: сохранение существующих деревьев, при необходимости их санация (вырубка аварийных деревьев, обрезка крон деревьев), посадка новых деревьев и кустарников, разбивка газонов и цветников;

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

- установку систем видеонаблюдения;

- организацию системы водоотведения;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;
- установку отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2,5 метров;
- установку по границе земельного участка смешенного или глухого ограждения (забор) с использованием в наружной отделке природного камня;
- засыпка котлованов после сноса объектов капитального строительства;
- 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 изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

- использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и природную среду;
- 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;
- фрагментарная отделка и покраска фасадов с использованием нетрадиционных отделочных материалов и ярких цветовых гамм;
- организация парковок;
- установка всех видов рекламных конструкций;
- складирование огнеопасных материалов, замусоривание акватории моря.

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 объекта культурного наследия федерального значения ЗРЗ-3:

Регламентный участок ЗРЗ-3: включает 1 участок.

Общая площадь территории ЗРЗ-3 – 19938 кв. м.

Адреса участка: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, части земельных участков с кадастровыми № 23:49:0203031:12, № 23:49:0203026:42 и участок на стыке с набережной, не поставленный на государственный кадастровый учет.

Капитальные строения: имеются.

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

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 «историко-культурная деятельность» (9.3*);

реконструкция существующих и строительство новых объектов капитального строительства высотой не более 18 метров (высота объекта капитального строительства измеряется от уровня земли высотой не выше 12,5 метров, измеряемой в абсолютной отметке по «Балтийской системе высот», до верхней отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 20 градусов), а также с учетом следующих требований:

- внешний облик объектов капитального строительства должен быть выполнен с учетом архитектурного стиля объекта культурного наследия;

- использование в наружной отделке фасадов объектов капитального строительства следующих отделочных материалов: для стен – железобетон, кирпич и штукатурка под покраску, дерево, металл, а также природные материалы: гранит, травертин, известняк и иные; для скатной кровли – металл;

оконные и дверные заполнения - дерево или имитирующие дерево;

- использования в покраске фасадов: стен – белый, светло-бежевый, светло-серый цвета; скатной кровли – серый, коричневый цвета; оконные и дверные заполнения - естественный цвет дерева, белый, коричневый, серый цвета;

проведение противооползневых работ, включающих реконструкцию существующих и строительство новых подпорных стен с использованием в наружной их отделке природного камня;

снос объектов капитального строительства и их частей;

реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей 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 объекта культурного наследия;

проведение работ по благоустройству, которое включает:

- установку некапитальных строений (постовых кабин, беседок, павильонов) высотой не более 4 метров и с использованием в наружной их отделке следующих материалов (камень, дерево, металл), в покраске – неярких цветовых гамм;

- установку малых архитектурных форм (скамьи, урны), а также отдельно стоящих средств наружного освещения (фонари), отвечающих требованиям формирования историко-архитектурной среды объекта культурного наследия;
- озеленение: сохранение существующих деревьев, при необходимости их санация (вырубка аварийных деревьев, обрезка крон деревьев), посадка новых деревьев и кустарников, разбивка газонов и цветников;
- использование в покрытии пешеходных аллей, тротуаров, площадок, в облицовке лестниц и спусков (пандусов) натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки бежевого, серого и коричневого цветов);
- установку систем видеонаблюдения;
- организацию системы водоотведения;
- организацию парковок на специально оборудованных площадках;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;
- установку отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2,5 метров;
- установку по границе земельного участка смешенного или глухого ограждения (забор) с использованием в наружной отделке природного камня;
- засыпка котлованов после сноса объектов капитального строительства;
- 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 изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

- использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и природную среду;
- 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;
- фрагментарная отделка и покраска фасадов с использованием нетрадиционных отделочных материалов и ярких цветовых гамм;
- установка всех видов рекламных конструкций;
- складирование огнеопасных материалов, замусоривание акватории моря.

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко