



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ПРИКАЗ

от 05.09.2023

г. Краснодар

№ 634-КН

**Об установлении зон охраны, утверждении режимов
использования земель и требований к градостроительным
регламентам в границах территорий данных зон объекта
культурного наследия регионального значения
«Ансамбль санатория «Мацестинская долина»: Главный корпус,
Первый корпус, Второй корпус, Парк», 1950–е годы,
Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район,
Профсоюзная ул., 1/1, Лит. А, Лит. Б, Лит. В**

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия», 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 регионального значения «Ансамбль санатория «Мацестинская долина»: Главный корпус, Первый корпус, Второй корпус, Парк», 1950–е годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Профсоюзная ул., 1/1, Лит. А, Лит. Б, Лит. В, 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 «Мацестинская долина»: Главный корпус, Первый корпус, Второй корпус, Парк», 1950–е годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Профсоюзная ул., 1/1, Лит. А, Лит. Б, Лит. В, 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 ГПК «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

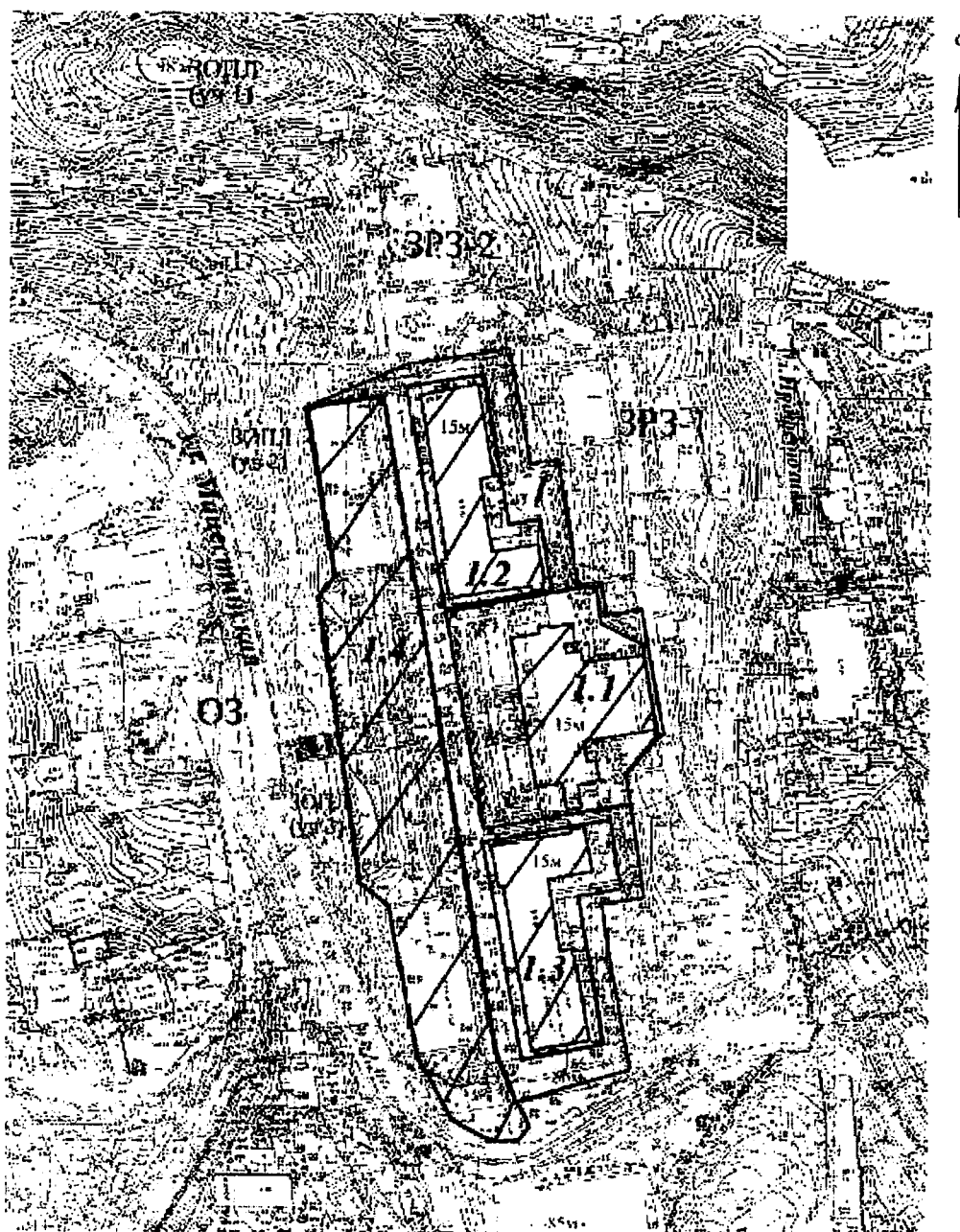
приказом администрации
Краснодарского края

от 05.09.2023 № 634-КН

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Ансамбль санатория «Мацестинская долина»:
Главный корпус, Первый корпус, Второй корпус, Парк», 1950–е годы,
Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район,
Профсоюзная ул., 1/1, Лит. А, Лит. Б, Лит. В

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



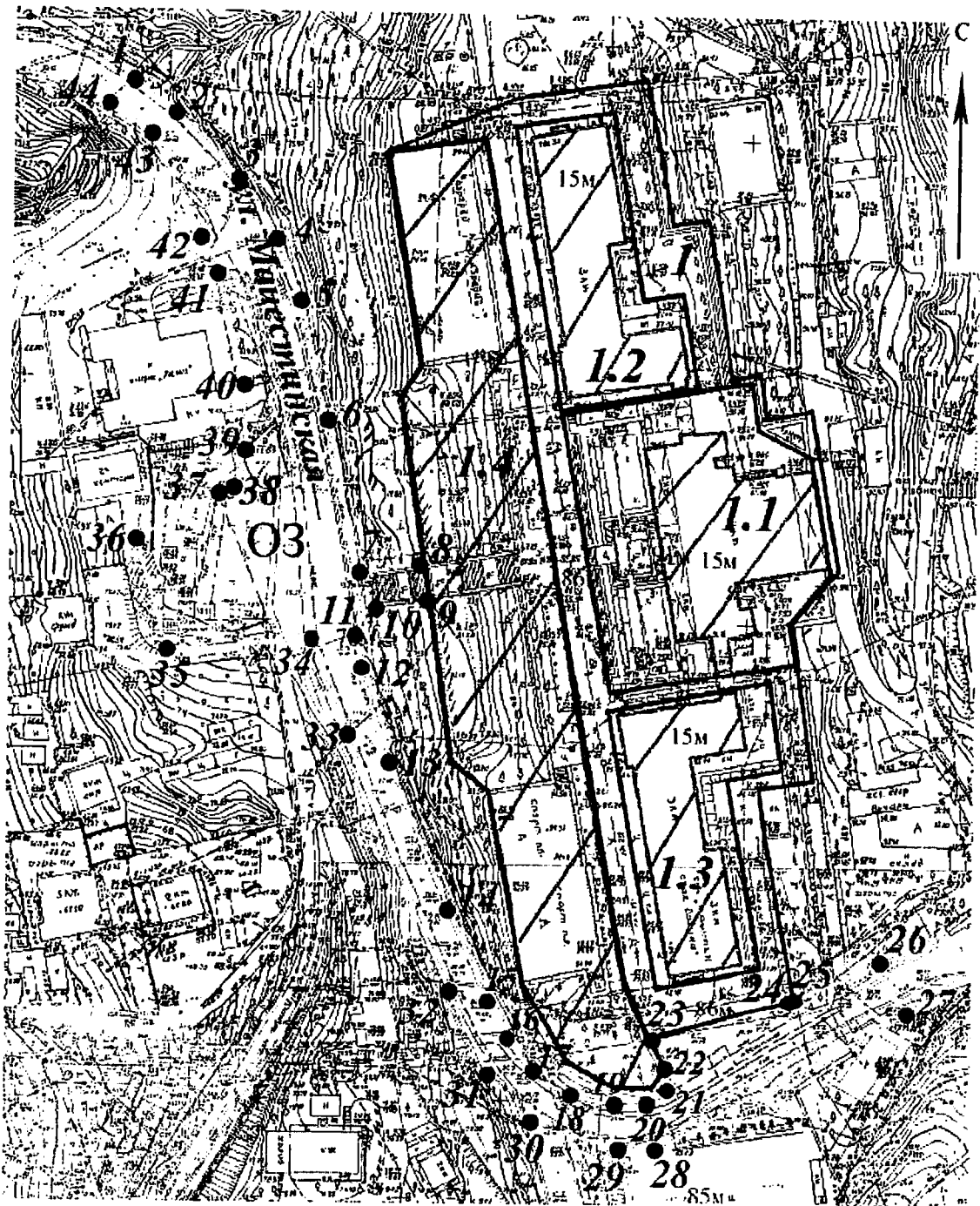
Условные обозначения:

	- утвержденные границы территории объекта культурного наследия
	- утвержденная территория объекта культурного наследия
	- памятники, входящие в состав ансамбля
78 м	- абсолютная отметка высоты поверхности земли
	- границы зон охраны
ОЗ	- охранный зона
ЗРЗ-1	- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона (регламентный участок) 1, высота застройки до 10 м
ЗРЗ-2	- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона (регламентный участок) 2, высота застройки до 21 м
ЗОПЛ	- зона охраняемого природного ландшафта
Уч. 1, 2, 3	- номер участка

Экспликация:

1	- о.к.н. рег. значения «Ансамбль санатория «Мацестинская долина»: Главный корпус, Первый корпус, Второй корпус, Парк», 1950-е годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1, Лит. А, Лит. Б, Лит. В
1.1	- о.к.н. рег. значения «Главный корпус», 1950-е годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1, лит. А
1.2	- о.к.н. рег. значения «Первый корпус», 1950-е годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1, Лит. Б
1.3	- о.к.н. рег. значения «Второй корпус», 1950-е годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1, Лит. В
1.4	- о.к.н. рег. значения «Парк», 1950-е годы. Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ)



Условные обозначения:

-  - утвержденные границы территории объекта культурного наследия
-  - утвержденная территория объекта культурного наследия
-  - памятники, входящие в состав ансамбля
-  - номер характерной точки
- 78 м - абсолютная отметка высоты поверхности земли
- границы зон охраны
- ОЗ - охранная зона

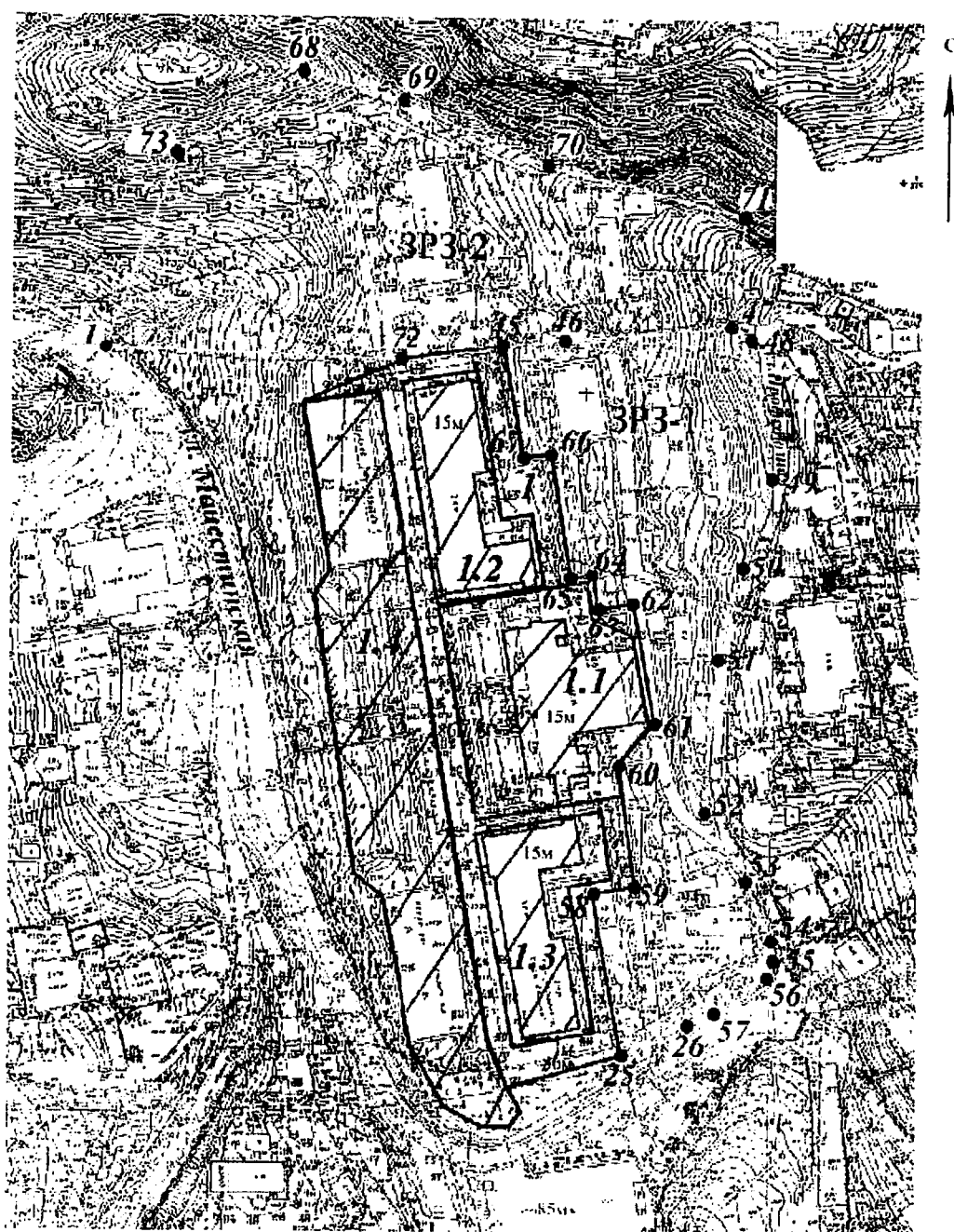
**Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия
регионального значения (ОЗ)**

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, отрезок ул. Магистинской, напротив западного и южного фасадов территории ансамбля (территория общего пользования)		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР)		4402 кв. м ± 23 кв. м		
3	Иные характеристики объекта		-		
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>МСК-23, зона 2</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	314797.55	2204318.38	Картометрический	0.5	-
2	314790.48	2204326.92	Картометрический	0.5	-
3	314776.19	2204339.54	Картометрический	0.5	-
4	314763.91	2204347.01	Картометрический	0.5	-
5	314751.11	2204351.95	Картометрический	0.5	-
6	314726.40	2204357.42	Картометрический	0.5	-
7	314694.84	2204363.23	Картометрический	0.5	-
8	314696.58	2204376.39	Картометрический	0.5	-
9	314688.91	2204377.38	Картометрический	0.5	-
10	314687.42	2204366.91	Картометрический	0.5	-
11	314681.95	2204362.57	Картометрический	0.5	-
12	314675.80	2204362.57	Картометрический	0.5	-
13	314655.16	2204368.91	Картометрический	0.5	-
14	314624.71	2204380.39	Картометрический	0.5	-
15	314605.51	2204388.27	Картометрический	0.5	-

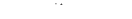
16	314597.41	2204392.21	Картометрический	0.5	-
17	314590.54	2204397.81	Картометрический	0.5	-
18	314585.13	2204405.42	Картометрический	0.5	-
19	314582.86	2204414.16	Картометрический	0.5	-
20	314582.86	2204420.77	Картометрический	0.5	-
21	314585.80	2204424.98	Картометрический	0.5	-
22	314590.37	2204425.03	Картометрический	0.5	-
23	314596.85	2204422.01	Картометрический	0.5	-
24	314603.86	2204450.10	Картометрический	0.5	-
25	314604.33	2204451.12	Картометрический	0.5	-
26	314612.62	2204469.37	Картометрический	0.5	-
27	314602.24	2204474.97	Картометрический	0.5	-
28	314573.20	2204423.02	Картометрический	0.5	-
29	314573.39	2204415.73	Картометрический	0.5	-
30	314578.64	2204397.68	Картометрический	0.5	-
31	314589.73	2204387.15	Картометрический	0.5	-
32	314608.50	2204379.80	Картометрический	0.5	-
33	314663.74	2204360.31	Картометрический	0.5	-
34	314682.25	2204353.15	Картометрический	0.5	-
35	314679.68	2204323.42	Картометрический	0.5	-
36	314702.65	2204317.94	Картометрический	0.5	-
37	314712.18	2204334.56	Картометрический	0.5	-
38	314713.24	2204337.65	Картометрический	0.5	-
39	314720.70	2204339.83	Картометрический	0.5	-
40	314735.00	2204339.40	Картометрический	0.5	-
41	314756.59	2204334.77	Картометрический	0.5	-
42	314764.25	2204330.76	Картометрический	0.5	-
43	314786.82	2204321.05	Картометрический	0.5	-
44	314792.55	2204312.91	Картометрический	0.5	-
1	314797.55	2204318.38	Картометрический	0.5	-

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 (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

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



Условные обозначения:

-  - утвержденные границы территории объекта культурного наследия
 - утвержденная территория объекта культурного наследия
 - памятники, входящие в состав ансамбля
 - номер характерной точки
78 м - абсолютная отметка высоты поверхности земли
- границы зон охраны
ЗРЗ-1 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона (регламентный участок) 1, высота застройки до 10 м
ЗРЗ-2 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона (регламентный участок) 2, высота застройки до 21 м

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, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1, часть земельного участка с кадастровым № 23:49:0303008:17		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$)		7497 кв. м ± 30 кв. м		
3	Иные характеристики зоны		-		
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>МСК-23, зона 2</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	х	у			
1	2	3	4	5	6
45	314797.20	2204423.66	Картометрический	0.5	-
46	314798.75	2204437.01	Картометрический	0.5	-
47	314800.65	2204485.26	Картометрический	0.5	-
48	314797.90	2204489.76	Картометрический	0.5	-

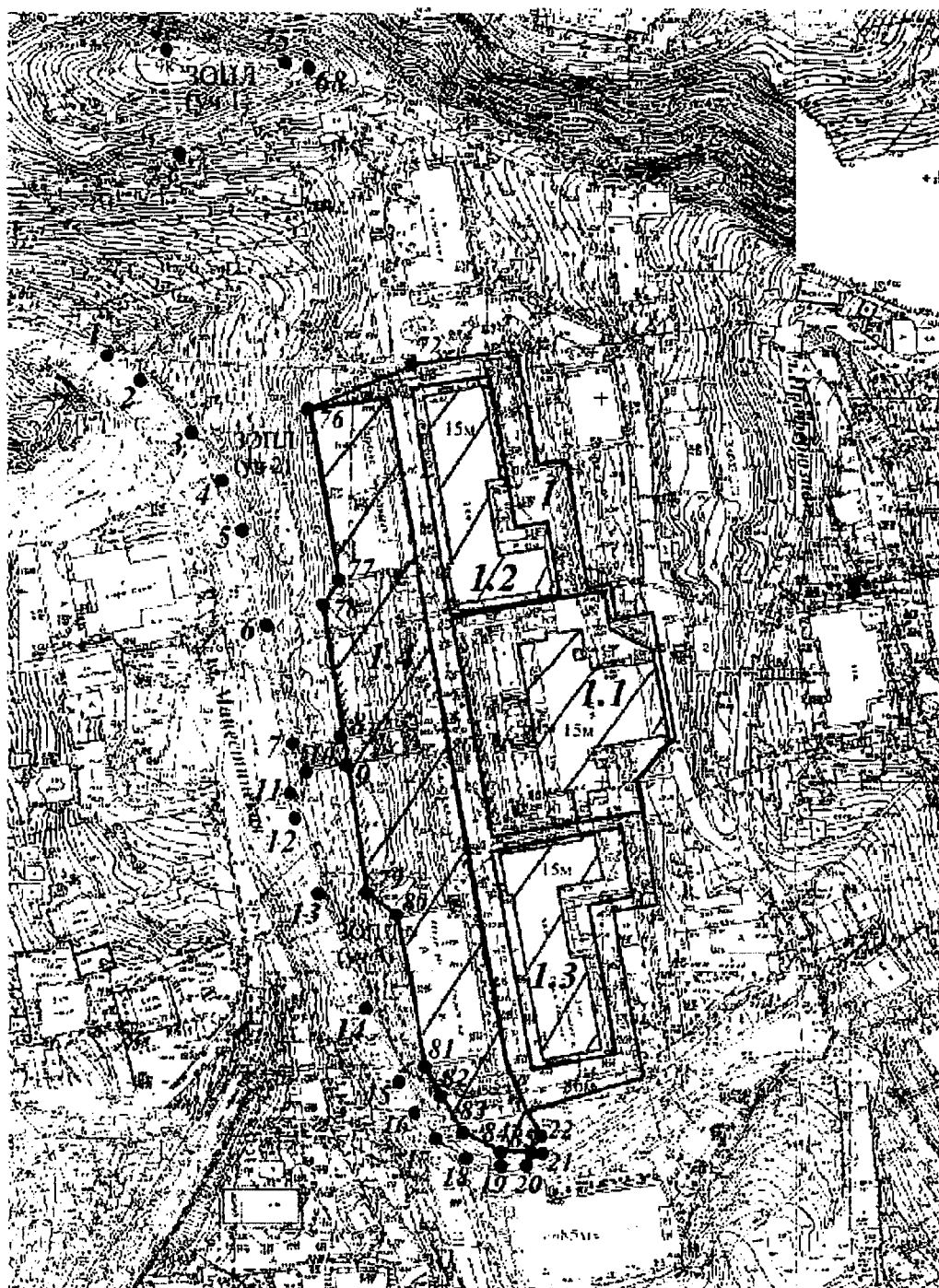
49	314758.33	2204495.15	Картометрический	0.5	-
50	314736.13	2204487.10	Картометрический	0.5	-
51	314710.44	2204479.47	Картометрический	0.5	-
52	314670.23	2204476.04	Картометрический	0.5	-
53	314652.13	2204486.16	Картометрический	0.5	-
54	314635.36	2204492.99	Картометрический	0.5	-
55	314629.95	2204493.31	Картометрический	0.5	-
56	314625.07	2204491.25	Картометрический	0.5	-
57	314616.15	2204477.13	Картометрический	0.5	-
26	314612.62	2204469.37	Картометрический	0.5	-
25	314604.33	2204451.12	Картометрический	0.5	-
58	314649.04	2204445.04	Картометрический	0.5	-
59	314650.68	2204456.24	Картометрический	0.5	-
60	314683.36	2204452.76	Картометрический	0.5	-
61	314694.57	2204461.58	Картометрический	0.5	-
62	314727.59	2204457.11	Картометрический	0.5	-
63	314726.28	2204447.69	Картометрический	0.5	-
64	314734.70	2204446.81	Картометрический	0.5	-
65	314733.85	2204440.91	Картометрический	0.5	-
66	314767.22	2204435.92	Картометрический	0.5	-
67	314766.08	2204428.41	Картометрический	0.5	-
45	314797.20	2204423.66	Картометрический	0.5	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическ ая погрешность положения характерной точки (M _i), 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, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1, части земельных участков с кадастровыми № 23:49:0303008:17, 23:49:0303008:2295		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР)		8623 кв. м ± 33 кв. м		
3	Иные характеристики зоны		-		
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>МСК-23, зона 2</u>					
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 _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	х	у			
1	2	3	4	5	6
68	314870.22	2204371.45	Картометрический	0.5	-
69	314862.28	2204397.77	Картометрический	0.5	-
70	314844.49	2204435.77	Картометрический	0.5	-
71	314830.34	2204489.08	Картометрический	0.5	-
47	314800.65	2204485.26	Картометрический	0.5	-
46	314798.75	2204437.01	Картометрический	0.5	-
45	314797.20	2204423.66	Картометрический	0.5	-
72	314794.36	2204399.23	Картометрический	0.5	-
1	314797.55	2204318.38	Картометрический	0.5	-
73	314849.03	2204338.21	Картометрический	0.5	-
68	314870.22	2204371.45	Картометрический	0.5	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическ ая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

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



Условные обозначения:

-  - утвержденные границы территории объекта культурного наследия
 - утвержденная территория объекта культурного наследия
 - памятники, входящие в состав ансамбля
 - номер характерной точки
78 м - абсолютная отметка высоты поверхности земли
- границы зон охраны
ЗОПЛ - зона охраняемого природного ландшафта
Уч. 1, 2, 3 - номер участка

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

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1, часть земельного участка с кадастровым № 23:49:0303008:17, а также между ним и ул. Мацестинской, не поставленная на государственный кадастровый учет		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$)		4441 кв. м ± 23 кв. м		
3	Иные характеристики зоны		Состоит из части № 1 (участка № 1), части № 2 (участка № 2) и части № 3 (участка № 3)		
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>МСК-23, зона 2</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), 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 квадратическ ая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Часть 1					
74	314875.79	2204335.01	Картометрический	0.5	-
75	314871.72	2204366.48	Картометрический	0.5	-
68	314870.22	2204371.45	Картометрический	0.5	-
73	314849.03	2204338.21	Картометрический	0.5	-
74	314875.79	2204335.01	Картометрический	0.5	-
Часть 2					
1	314797.55	2204318.38	Картометрический	0.5	-
72	314794.36	2204399.23	Картометрический	0.5	-
76	314782.84	2204368.91	Картометрический	0.5	-
77	314737.64	2204376.61	Картометрический	0.5	-
78	314730.55	2204372.01	Картометрический	0.5	-
8	314696.58	2204376.39	Картометрический	0.5	-
7	314694.84	2204363.23	Картометрический	0.5	-
6	314726.40	2204357.42	Картометрический	0.5	-
5	314751.11	2204351.95	Картометрический	0.5	-
4	314763.91	2204347.01	Картометрический	0.5	-
3	314776.19	2204339.54	Картометрический	0.5	-
2	314790.48	2204326.92	Картометрический	0.5	-
1	314797.55	2204318.38	Картометрический	0.5	-
Часть 3					
9	314688.91	2204377.38	Картометрический	0.5	-
79	314655.42	2204381.70	Картометрический	0.5	-
80	314649.21	2204389.17	Картометрический	0.5	-
81	314609.75	2204395.55	Картометрический	0.5	-
82	314601.19	2204399.32	Картометрический	0.5	-
83	314592.27	2204404.65	Картометрический	0.5	-
84	314586.75	2204414.21	Картометрический	0.5	-
85	314586.05	2204422.18	Картометрический	0.5	-

22	314590.37	2204425.03	Картометрический	0.5	-
21	314585.80	2204424.98	Картометрический	0.5	-
20	314582.86	2204420.77	Картометрический	0.5	-
19	314582.86	2204414.16	Картометрический	0.5	-
18	314585.13	2204405.42	Картометрический	0.5	-
17	314590.54	2204397.81	Картометрический	0.5	-
16	314597.41	2204392.21	Картометрический	0.5	-
15	314605.51	2204388.27	Картометрический	0.5	-
14	314624.71	2204380.39	Картометрический	0.5	-
13	314655.16	2204368.91	Картометрический	0.5	-
12	314675.80	2204362.57	Картометрический	0.5	-
11	314681.95	2204362.57	Картометрический	0.5	-
10	314687.42	2204366.91	Картометрический	0.5	-
9	314688.91	2204377.38	Картометрический	0.5	-

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного
наследия администрации
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации
Краснодарского края

от 05.09.2023 № 634-УН

РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным
регламентам в границах территорий зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения
«Ансамбль санатория «Мацестинская долина»: Главный корпус,
Первый корпус, Второй корпус, Парк», 1950–е годы,
Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район,
Профсоюзная ул., 1/1, Лит. А, Лит. Б, Лит. В**

**Особый режим использования земель и требования
к градостроительным регламентам в границах
охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ):

1. Регламентный участок ОЗ: включает 1 участок;
2. Площадь территории охранной зоны - 4402 кв.м;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, отрезок ул. Мацестинской, напротив западного и южного фасадов территории ансамбля (территория общего пользования);
4. Капитальные строения: подпорные стены, склоно-укрепительные сооружения, открытая лестница;
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет;
6. Особый режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия»;
7. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Сочи Краснодарского края, а также «улично-дорожная сеть» (Код в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - код) 12.0.1),

«историко-культурная деятельность» (код 9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улицы, проездов) при необходимости формирование новых, направленной на обеспечение беспрепятственного доступа к объекту культурного наследия, с организацией его основного обзора с ул. Мацестинской;

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

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

проведение работ по благоустройству территории, которое включает:

а) проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников вдоль пешеходной части улицы Мацестинской (в рассматриваемой части); сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников;

б) 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);

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

г) установка вдоль улиц, разделяющих проезжую и пешеходную часть дорог, просматриваемых металлических ограждений высотой не более 1,2 метра, а также установка по границам земельных участков просматриваемых и смешанных (частично просматриваемых) металлических и каменных ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, ворот и калиток;

д) установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия;

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

ж) ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов, элементов их инфраструктуры (светофоров, фонарных столбов, дорожных знаков и пр.);

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

и) организация системы водоотведения;

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 объекта культурного наследия;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации.

Запрещается:

строительство объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) историко-архитектурной среды на основе материалов историко-культурных исследований, необходимых и достаточных для ее восстановления;

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;

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

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

размещение всех видов наружной рекламы;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных непросматриваемых («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-1)
объекта культурного наследия**

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

1. Регламентный участок ЗРЗ-1: включает 1 участок;
2. Площадь территории подзоны - 7497 кв. м;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1, часть земельного участка с кадастровым № 23:49:0303008:17;

4. Капитальные строения: имеются;
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентного участка;
6. Особый режим использования земель - «Ограниченное преобразование»;
7. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Сочи Краснодарского края, а также «историко-культурная деятельность» (код 9.3), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «курортная деятельность» (код 9.2), «санаторная деятельность» (код 9.2.1);

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 10 метров (высота измеряется от нижней отметки уровня земли под объектом капитального строительства до верхней отметки парапета при плоском решении крыши); в заполнении оконных и дверных проемов использование исторических принципов расстекловки, материал дерево и (или) имитирующий дерево; применение в отделке и покраске фасадов: традиционных материалов (дерево, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) и неярких цветовых гамм;

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

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

а) проведение работ по озеленению: сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников; разбивка газонов и цветников;

б) устройство искусственных открытых водоемов: фонтанов, водопадов, бассейнов при условии обеспечения сохранности ценных пород деревьев;

в) 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);

г) установка по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды) ограждений (каменные с металлическим просматриваемым заполнением, устанавливаемым на всю высоту или частично), в том числе просматриваемых металлических ворот и калиток, общей их высотой не более 2,0 метра; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых и смешанных (частично просматриваемых)

ограждений, ворот и калиток;

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

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

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

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

и) организация парковок в границах земельных участков 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.) 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 об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации.

Запрещается:

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

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

размещение всех видов наружной рекламы, 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-2) объекта культурного наследия

В границах подзоны ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального

значения:

1. Регламентный участок ЗРЗ-2: включает 1 участок;
2. Площадь территории подзоны - 8623 кв. м;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1, части земельных участков с кадастровыми №№ 23:49:0303008:17, 23:49:0303008:2295;
4. Капитальные строения: имеются;
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентного участка;
6. Особый режим использования земель - «Ограниченное преобразование»;
7. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Сочи Краснодарского края, а также «историко-культурная деятельность» (код 9.3), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «курортная деятельность» (код 9.2), «санаторная деятельность» (код 9.2.1);

реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 21 метра (высота измеряется от нижней отметки уровня земли под объектом капитального строительства до верхней отметки парапета при плоском решении крыши); в заполнении оконных и дверных проемов использование исторических принципов расстекловки, материал дерево и (или) имитирующий дерево; применение в отделке и покраске фасадов: традиционных материалов (дерево, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) и неярких цветовых гамм;

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

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

а) проведение работ по озеленению: сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников; разбивка газонов и цветников;

б) устройство искусственных открытых водоемов: фонтанов, водопадов, бассейнов при условии обеспечения сохранности ценных пород деревьев;

в) 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);

г) установка по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды) ограждений (каменные с металлическим просматриваемым заполнением, устанавливаемым на всю высоту или частично), в том числе просматриваемых металлических ворот и калиток, общей их высотой не более 2,0 метра; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, ворот и калиток;

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

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

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

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

и) организация парковок в границах земельных участков 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.) 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 об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации.

Запрещается:

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

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

размещение всех видов наружной рекламы, 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
регионального значения**

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

1. Регламентный участок ЗОПЛ: включает участок № 1, участок № 2 и участок № 3;
2. Общая площадь территории зоны - 4441 кв. м.:
Площадь участка № 1 ЗОПЛ - 492 кв.м;
Площадь участка № 2 ЗОПЛ - 2559 кв.м;
Площадь участка № 3 ЗОПЛ - 1390 кв.м;
3. Адреса участка: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Профсоюзная, 1/1, часть земельного участка с кадастровым № 23:49:0303008:17, а также между ним и ул. Мацестинской, не поставленная на государственный кадастровый учет;
4. Капитальные строения: подпорные стены и склоно-укрепительные сооружения;
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет;
6. Особый режим использования земель - «Сохранение и восстановление природного ландшафта»;
7. Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

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

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

проведение работ по благоустройству территории, которое включает:

а) проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников вдоль пешеходных аллей, а также по всей территории участков; сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых; разбивка газонов и клумб;

б) 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);

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

г) организация системы водоотведения;

д) установка по границе, отделяющей рассматриваемую территорию от проезжей части дороги (проезда), просматриваемого металлического ограждения высотой не более 2,0 метров, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метров; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых ограждений, ворот и калиток;

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

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

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

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

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

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

м) установка систем видеонаблюдения;

ремонт существующих некапитальных строений и сооружений без увеличения их существующей высоты;

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

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

обеспечение пожарной безопасности территории;

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

Запрещается:

строительство объектов капитального строительства;

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода,

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

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

изменение существующего рельефа и гидросистемы;

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

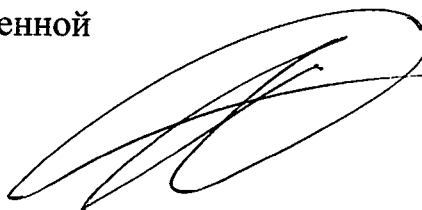
размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

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

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного
наследия администрации
Краснодарского края



Г.Г. Давыденко