



**АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**ПРИКАЗ**

от 22.12.2023

г. Краснодар

№ 1399-кн

**Об установлении зон охраны, утверждении  
режимов использования земель и требований  
к градостроительным регламентам в границах  
территорий данных зон объекта культурного наследия  
регионального значения «Спальный корпус пансионата  
«Черноморец», Краснодарский край, городской округ  
город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Пушкина, 40а**

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 регионального значения «Спальный корпус пансионата «Черноморец», Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Пушкина, 40а, 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 «Спальный корпус пансионата «Черноморец», Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Пушкина, 40а, 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](http://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 город-курорт Геленджик.

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

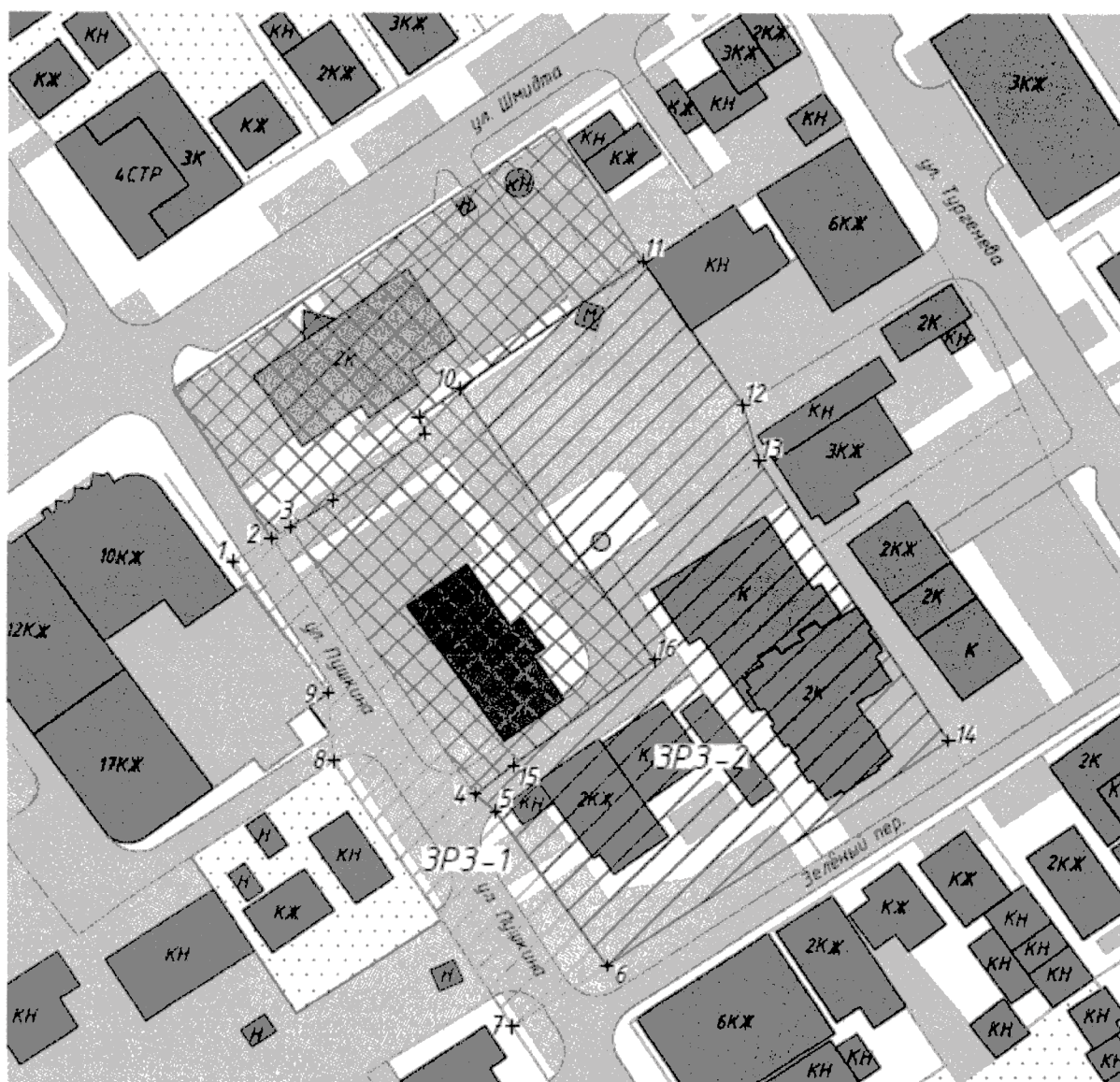
от 22.12.2023 № 1399-кн

### ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Спальный корпус пансионата «Черноморец»,  
Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик,  
г. Геленджик, ул. Пушкина, 40а

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия

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



## Условные обозначения:

 Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране: «Спальный корпус пансионата «Черноморец», Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Пушкина, 40а

 Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране: «Спальный корпус пансионата «Черноморец», Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Шмидта, 10

 Дорожно-транспортные сети

 Озеленение

 Лесные массивы

 Ограждения

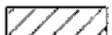
 Огород

 Нежилая хозяйственная застройка

 Жилая и административная застройка

 Территория объекта культурного наследия

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2

<sup>+</sup> Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

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

| Сведения об объекте                             |                                                                                 |                                  |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| № п/п                                           | Характеристики объекта                                                          | Описание характеристик           |
| 1                                               | 2                                                                               | 3                                |
| 1                                               | Местоположение объекта                                                          | Краснодарский край, г. Геленджик |
| 2                                               | Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ) | -                                |
| 3                                               | Иные характеристики объекта                                                     | -                                |
| Сведения о местоположении границ объекта        |                                                                                 |                                  |
| 1. Система координат МСК-23 Зона 1              |                                                                                 |                                  |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |                                                                                 |                                  |

| Обозначение<br>характерных точек<br>границ                      | Координаты, м |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратиче-<br>ская<br>погреш-<br>ность<br>положения<br>характер-<br>ной точки<br>(Mt), м | Описание<br>обозначе-<br>ния<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | X             | Y          |                                                           |                                                                                                      |                                                                           |
| 1                                                               | 2             | 3          | 4                                                         | 5                                                                                                    | 6                                                                         |
| 1                                                               | 426625.43     | 1307780.06 | Аналитический<br>метод                                    | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 2                                                               | 426629.28     | 1307786.44 | Аналитический<br>метод                                    | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 3                                                               | 426631.26     | 1307789.60 | Аналитический<br>метод                                    | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 4                                                               | 426585.79     | 1307820.65 | Аналитический<br>метод                                    | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 5                                                               | 426582.95     | 1307824.15 | Аналитический<br>метод                                    | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 6                                                               | 426556.67     | 1307842.80 | Аналитический<br>метод                                    | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 7                                                               | 426546.36     | 1307827.04 | Аналитический<br>метод                                    | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 8                                                               | 426591.31     | 1307796.92 | Аналитический<br>метод                                    | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 9                                                               | 426602.81     | 1307796.07 | Аналитический<br>метод                                    | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 1                                                               | 426625.43     | 1307780.06 | Аналитический<br>метод                                    | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта |               |            |                                                           |                                                                                                      |                                                                           |
| Обозначение<br>характерных точек<br>границ                      | Координаты, м |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратиче-<br>ская<br>погреш-<br>ность<br>положения<br>характер-<br>ной точки<br>(Mt), м | Описание<br>обозначе-<br>ния<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|                                                                 | X             | Y          |                                                           |                                                                                                      |                                                                           |
| 1                                                               | 2             | 3          | 4                                                         | 5                                                                                                    | 6                                                                         |
| -                                                               | -             | -          | -                                                         | -                                                                                                    | -                                                                         |

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

| Сведения об объекте                             |                                                                                 |            |                                               |                                                                             |                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| № п/п                                           | Характеристики объекта                                                          |            | Описание характеристик                        |                                                                             |                                                       |
| 1                                               | 2                                                                               |            | 3                                             |                                                                             |                                                       |
| 1                                               | Местоположение объекта                                                          |            | Краснодарский край, г. Геленджик              |                                                                             |                                                       |
| 2                                               | Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ) |            | -                                             |                                                                             |                                                       |
| 3                                               | Иные характеристики объекта                                                     |            | -                                             |                                                                             |                                                       |
| Сведения о местоположении границ объекта        |                                                                                 |            |                                               |                                                                             |                                                       |
| 1. Система координат МСК-23 Зона 1              |                                                                                 |            |                                               |                                                                             |                                                       |
| 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                                                     |
| 10                                              | 426654.46                                                                       | 1307817.84 | Аналитический метод                           | 0,1                                                                         | -                                                     |
| 11                                              | 426675.93                                                                       | 1307848.71 | Аналитический метод                           | 0,1                                                                         | -                                                     |
| 12                                              | 426651.72                                                                       | 1307865.51 | Аналитический метод                           | 0,1                                                                         | -                                                     |
| 13                                              | 426642.46                                                                       | 1307868.24 | Аналитический метод                           | 0,1                                                                         | -                                                     |
| 14                                              | 426594.83                                                                       | 1307899.98 | Аналитический метод                           | 0,1                                                                         | -                                                     |
| 6                                               | 426556.67                                                                       | 1307842.80 | Аналитический метод                           | 0,1                                                                         | -                                                     |
| 5                                               | 426582.95                                                                       | 1307824.15 | Аналитический метод                           | 0,1                                                                         | -                                                     |
| 4                                               | 426585.79                                                                       | 1307820.65 | Аналитический метод                           | 0,1                                                                         | -                                                     |
| 15                                              | 426590.67                                                                       | 1307827.13 | Аналитический метод                           | 0,1                                                                         | -                                                     |

| 16                                                              | 426608.54     | 1307850.84 | Аналитический метод                                       | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 10                                                              | 426654.46     | 1307817.84 | Аналитический метод                                       | 0,1                                                                                                  | -                                                                         |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта |               |            |                                                           |                                                                                                      |                                                                           |
| Обозначение<br>характерных точек<br>границ                      | Координаты, м |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной<br>точки | Средняя<br>квадратиче-<br>ская<br>погреш-<br>ность<br>положения<br>характер-<br>ной точки<br>(Mt), м | Описание<br>обозначе-<br>ния<br>точки на<br>местности<br>(при<br>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 22.12.2023 № 1399-кп

**РЕЖИМЫ**

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Спальный корпус пансионата «Черноморец», Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Пушкина, 40а**

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 **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 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) капитальный 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) 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) 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) капитальный 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 антенно-мачтовых сооружений 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 (ЗРЗ-2) объекта культурного  
наследия**

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 – 12 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 – керамический кирпич, штукатурка;

цветовое решение фасадов в неярких пастельных тонах;

2) капитальный ремонт и 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) капитальный 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) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

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

6) 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) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального

строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и 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 антенно-мачтовых сооружений связи в виде отдельно стоящих сооружений.

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко