



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ПРИКАЗ

от 18.10.2018

г. Краснодар

№ 271-КН

**О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 18 августа 2015 года № 120 (в редакции приказа управления государственной охраны объектов культурного наследия от 29 июля 2016 года № 160)**

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 года № 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 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 года № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», в связи с принятием приказа Министерства культуры Российской Федерации от 5 февраля 2016 года № 32827-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый комплекс «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С.Орджоникидзе», 1947–1955 годы, 1973 г. (Краснодарский край) в едином государственном реестре объектов культурного наследия», на основании разработанного в 2018 году нового проекта зон охраны объекта культурного наследия, п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 18 августа 2015 года № 120 (в редакции приказа управления государственной охраны объектов культурного наследия от 29 июля 2016 года № 160) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый комплекс». «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С. Орджоникидзе, 1947-1955 годы, 1973 г., в том числе: клуб-столовая; спальный корпус «А»; спальный корпус «Б»; коттедж «А»; коттедж «Б»; приемный корпус; лечебный корпус; главная лестница; подпорные стены;

фонтан; парк», г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 96/5» следующие изменения:

1) в наименовании и по тексту слова «Дворцово-парковый комплекс». «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С. Орджоникидзе, 1947-1955 годы, 1973 г., в том числе: клуб-столовая; спальный корпус «А»; спальный корпус «Б»; коттедж «А»; коттедж «Б»; приемный корпус; лечебный корпус; главная лестница; подпорные стены; фонтан; парк», г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 96/5» заменить словами: «Дворцово-парковый комплекс «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С. Орджоникидзе», 1947-1955 годы, 1973 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 96/5»;

2) подпункт 3 пункта 1 изложить в следующей редакции: «границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый комплекс «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С. Орджоникидзе», 1947-1955 годы, 1973 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 96/5 согласно приложениям № 5-12»;

3) в приложениях № 1 - 6 в наименовании и по тексту слова «Дворцово-парковый комплекс». «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С. Орджоникидзе, 1947-1955 годы, 1973 г., в том числе: клуб-столовая; спальный корпус «А»; спальный корпус «Б»; коттедж «А»; коттедж «Б»; приемный корпус; лечебный корпус; главная лестница; подпорные стены; фонтан; парк», г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 96/5» заменить словами: «Дворцово-парковый комплекс «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С. Орджоникидзе», 1947-1955 годы, 1973 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 96/5»;

4) приложение № 7 изложить в новой редакции согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

5) приложение № 8 изложить в новой редакции согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

6) приложение № 9 изложить в новой редакции согласно приложению № 3 к настоящему приказу;

7) приложение № 10 изложить в новой редакции согласно приложению № 4 к настоящему приказу;

8) приложение № 11 изложить в новой редакции согласно приложению № 5 к настоящему приказу;

9) приложение № 12 изложить в новой редакции согласно приложению № 6 к настоящему приказу.

2. Отделу правового сопровождения, государственного надзора и учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Калинин) обеспечить:

1) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края 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;

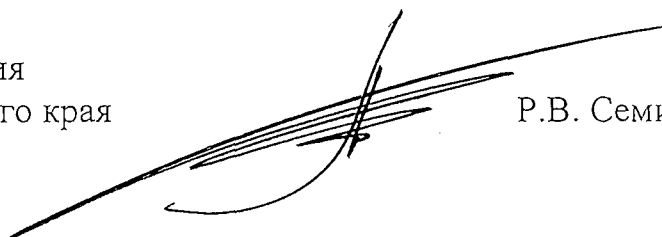
3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования город-курорт Сочи.

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края Н.Т. Бирюкову.

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

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Р.В. Семихатский

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к приказу администрации  
Краснодарского края  
от 18.10.2018 № 271-КН






ПРИЛОЖЕНИЕ № 7  
УТВЕРЖДЕНА  
приказом управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия Краснодарского  
края от 18 августа 2015 года  
(в редакции приказа администрации  
Краснодарского края от  
18.10.2018 № 271-КН)

### СХЕМА

границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С.Орджоникидзе», 1947–1955 годы, 1973 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 96/5: включает подзону ЗРЗ-1, состоящую из 1-го участка, подзону ЗРЗ-2, состоящую из 1-го участка и подзону ЗРЗ-3, состоящую из 1-го участка



*Условные обозначения:*

-  - объект культурного наследия
-  - граница территории объекта культурного наследия
-  - территория объекта культурного наследия
-  - территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  - граница территориальных зон

*ЗРЗ* - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

• *1* - номер поворотной точки

- *3* - номер подзоны

*Экспликация:*

- 1* - "Клуб-столовая"
- 2* - "Спальный корпус "А", 1947-1955 гг., 1973 г., 1955г.
- 3* - "Спальный корпус "Б", 1947-1955 гг., 1973 г., 1955г.
- 4* - "Коттедж "А", 1952-1953 гг., 1955 г.
- 5* - "Коттедж "Б", 1947 - 1955 гг., 1973 г.
- 6* - "Приемный корпус", 1950 г., 1955г.
- 7* - "Лечебный корпус", 1950 г., 1955г.
- 8* - "Главная лестница", 1949-1952 гг., 1955 г.
- 9* - "Фонтан", 1955 г.
- 10* - "Подпорные стены", 1948 г.
- 11* - "Парк", 1947-1955 гг., 1973 г., 1947 г.

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к приказу администрации  
Краснодарского края  
от 18.10.2018 № 271-КН

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8  
УТВЕРЖДЕНО  
приказом управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия Краснодарского  
края от 18 августа 2015 года  
(в редакции приказа администрации  
Краснодарского края от  
18.10.2018 № 271-КН)

### ОПИСАНИЕ

границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-  
парковый комплекс «Санаторий «Чайка». II отделение санатория  
им. С.Орджоникидзе», 1947–1955 годы, 1973 г., Краснодарский край,  
г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 96/5: включает подзону  
ЗРЗ-1, состоящую из 1-го участка, подзону ЗРЗ-2, состоящую из 1-го  
участка и подзону ЗРЗ-3, состоящую из 1-го участка

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной  
деятельности объекта культурного наследия закреплены 70-ю поворотными  
точками и состоят из границ 3-х подзон: подзоны ЗРЗ-1, состоящей из 1-го  
участка; подзоны ЗРЗ-2, состоящей из 1-го участка; и подзоны ЗРЗ-3, состоящей  
из 1-го участка. Общая площадь территории зоны регулирования застройки и  
хозяйственной деятельности 16137,704 м<sup>2</sup>:

площадь участка подзоны ЗРЗ-1 – 5622,78 м<sup>2</sup>;

площадь участка подзоны ЗРЗ-2 – 2329,414 м<sup>2</sup>;

площадь участка подзоны ЗРЗ-3 – 8185,51 м<sup>2</sup>.

Граница подзоны ЗРЗ-1 зоны регулирования застройки и хозяйственной  
деятельности объекта культурного наследия проходит:

от точки 85 на юго-восток по границе существующих строений до точки  
86; далее от точки 86 на юго-запад по восточному фасаду существующего  
строения до точки 87; далее от точки 87 на юго-восток по подпорной стене до  
точки 88; далее от точки 88 на юг по границе подпорной стене до точки 89;  
далее от точки 89 на юго-запад по границе подпорной стене до точки 90; далее  
от точки 90 на юго-восток, пересекая дорожное полотно, до точки 91; далее от  
точки 91 на юго-запад по границе дорожного полотна до точки 11; далее от

точки 11 на юго-запад, пересекая подъездную дорогу, до точки 10; далее от точки 10 на северо-запад по границе дорожного полотна до точки 9; далее от точки 9 на северо-запад по границе дорожного полотна до точки 8; далее от точки 8 на северо-запад по границе дорожного полотна до точки 7; далее от точки 7 на северо-запад по границе дорожного полотна до точки 6; далее от точки 6 на юго-запад по границе дорожного полотна до точки 5; далее от точки 5 на юго-запад по границе дорожного полотна до точки 4; далее от точки 4 на юго-запад по границе дорожного полотна до точки 3; далее от точки 3 на юго-запад по границе дорожного полотна до точки 2; далее от точки 2 на юго-запад по границе дорожного полотна до точки 1; далее от точки 1 на северо-восток по границе пешеходной дорожки до точки 79; далее от точки 79 на северо-запад по границе пешеходной дорожки до точки 80; далее от точки 80 на северо-восток по границе пешеходной дорожки до точки 81; далее от точки 81 на северо-запад по границе пешеходной дорожки до точки 82; далее от точки 82 на северо-восток по мощению до точки 83; далее от точки 83 на северо-восток по границе пешеходной дорожки до точки 84; далее от точки 84 на северо-восток по границе пешеходной дорожки до точки 85.

Граница подзоны ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия проходит:

от точки 101 на юго-восток, вдоль границы проезжей части до точки 102; далее от точки 102 на юго-запад, вниз по склону, вдоль западной границы лестницы, минуя точки 103, 104, 105, 106 до точки 107; далее от точки 107 на запад, вдоль стены здания до точки 108; далее от точки 108 на запад до точки 23; далее от точки 23 в общем направлении на запад, вдоль границы территории ансамбля (в обратном направлении) через точки 22, 21, 20, 19, 18 и 17 до точки 16; далее от точки 16 на северо-восток, минуя точки 92 и 93, до точки 94; далее от точки 94, на северо-восток, вдоль границы участка № 4 зоны охраняемого природного ландшафта, минуя точки 95, 96, 97, 98, 99 и 100, до точки 101.

Граница подзоны ЗРЗ-3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия проходит:

от точки 102 на юго-восток, вдоль границы проезжей части до точки 109; далее от точки 109 на юго-восток, вниз по склону, до точки 110; далее от точки 110 на восток, параллельно стене гаража, до точки 111; далее от точки 111 на юг до точки 112; далее от точки 112 на юго-запад по условной прямой, параллельной ограде, до точки 113; далее от точки 113 на юго-восток до точки 114; далее от точки 114, на юго-запад, по условной прямой, до начала склона, точки 115; далее от точки 115, на северо-запад, вдоль склона до лестницы, ведущей к Курортному проспекту, точки 116; далее от точки 116 на северо-запад, вдоль склона до точки 117; далее от точки 117 на запад, до угла здания, точки 118; далее, от точки 118, на северо-запад, вдоль стены здания до границы охранной зоны – точки 72; далее, от точки 72 вдоль границы охранной зоны описанной ранее (в обратном направлении), минуя точки 71, 70, 69, 68, 67, 66 и 65, до точки 26; далее от точки 26 на северо-запад, вдоль границы территории ансамбля (в обратном направлении), минуя точки 25 и 24, до точки 23; далее от

точки 23, вдоль границы подзоны ЗРЗ-2 (в обратном направлении) сначала на восток, минуя точку 108, до точки 107, а затем на север, минуя точки 106, 105, 104 и 103, до точки 102.

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

| Обозначение характерной точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |             |
|-------------------------------|---|-------------|
|                               | X   | Y           |
| 85                            | 314309,889  | 2202184,576 |
| 86                            | 314286,510  | 2202261,295 |
| 87                            | 314277,630  | 2202258,231 |
| 88                            | 314269,123  | 2202262,576 |
| 89                            | 314263,953  | 2202262,396 |
| 90                            | 314253,482  | 2202258,669 |
| 91                            | 314239,591  | 2202251,906 |
| 11                            | 314234,699  | 2202244,067 |
| 10                            | 314231,595  | 2202241,748 |
| 9                             | 314235,783  | 2202234,080 |
| 8                             | 314239,746  | 2202222,156 |
| 7                             | 314240,550  | 2202216,736 |
| 6                             | 314240,944  | 2202209,462 |
| 5                             | 314240,384  | 2202206,468 |
| 4                             | 314237,679  | 2202202,311 |
| 3                             | 314233,866  | 2202190,418 |
| 2                             | 314232,541  | 2202174,166 |
| 1                             | 314230,468  | 2202169,180 |
| 79                            | 314240,111  | 2202170,100 |
| 80                            | 314251,537  | 2202166,652 |
| 81                            | 314255,260  | 2202166,851 |
| 82                            | 314263,173  | 2202165,158 |
| 83                            | 314272,472  | 2202167,329 |
| 84                            | 314297,635  | 2202175,725 |
| 85                            | 314309,889  | 2202184,576 |

Координаты характерных (поворотных) точек границы подзоны ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

| Обозначение | Координаты характерных точек в системе |
|-------------|--|
|-------------|--|



| характерной точки | координат МСК-23 |             |
|-------------------|------------------|-------------|
|                   | X                | Y           |
| 101               | 314237,391       | 2202362,797 |
| 102               | 314224,303       | 2202391,473 |
| 103               | 314217,751       | 2202388,365 |
| 104               | 314212,553       | 2202386,346 |
| 105               | 314209,186       | 2202385,589 |
| 106               | 314203,114       | 2202385,840 |
| 107               | 314195,658       | 2202385,214 |
| 108               | 314196,786       | 2202377,337 |
| 23                | 314196,639       | 2202369,797 |
| 22                | 314199,535       | 2202366,136 |
| 21                | 314198,247       | 2202343,910 |
| 20                | 314197,396       | 2202340,369 |
| 19                | 314194,133       | 2202332,411 |
| 18                | 314192,853       | 2202329,271 |
| 17                | 314186,810       | 2202326,043 |
| 16                | 314199,667       | 2202302,551 |
| 92                | 314213,094       | 2202310,035 |
| 93                | 314214,726       | 2202311,156 |
| 94                | 314221,245       | 2202314,103 |
| 95                | 314220,109       | 2202320,302 |
| 96                | 314219,715       | 2202327,907 |
| 97                | 314220,416       | 2202337,592 |
| 98                | 314222,799       | 2202350,080 |
| 99                | 314228,008       | 2202358,981 |
| 100               | 314235,464       | 2202362,791 |
| 101               | 314237,391       | 2202362,797 |

Координаты характерных (поворотных) точек границы подзоны ЗРЗ-3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

| Обозначение характерной точки | Координаты характерных точек в системе координат МСК-23 |              |
|-------------------------------|---|--------------|
|                               | X   | Y            |
| 102                           | 314224,303  | 2202391,473  |
| 109                           | 314219,628  | 2202398,631  |
| 110                           | 314165,6507   | 2202414,5401 |
| 111                           | 314163,1114   | 2202423,6645 |
| 112                           | 314135,2295   | 2202419,9376 |
| 113                           | 314069,7561   | 2202387,9515 |
| 114                           | 314027,6108   | 2202416,0623 |

|     |            |             |
|-----|------------|-------------|
| 115 | 314007,27  | 2202403,42  |
| 116 | 314024,73  | 2202380,74  |
| 117 | 314032,76  | 2202368,96  |
| 118 | 314032,44  | 2202358,17  |
| 72  | 314046,938 | 2202333,261 |
| 71  | 314062,512 | 2202343,253 |
| 70  | 314080,605 | 2202358,188 |
| 69  | 314100,100 | 2202368,737 |
| 68  | 314117,068 | 2202372,196 |
| 67  | 314127,280 | 2202372,926 |
| 66  | 314138,786 | 2202376,143 |
| 65  | 314146,561 | 2202377,207 |
| 26  | 314163,597 | 2202374,202 |
| 25  | 314178,041 | 2202370,687 |
| 24  | 314188,006 | 2202370,528 |
| 23  | 314196,639 | 2202369,797 |
| 108 | 314196,786 | 2202377,337 |
| 107 | 314195,658 | 2202385,214 |
| 106 | 314203,114 | 2202385,840 |
| 105 | 314209,186 | 2202385,589 |
| 104 | 314212,553 | 2202386,346 |
| 103 | 314217,751 | 2202388,365 |
| 102 | 314224,303 | 2202391,473 |

Определение координат выполнено двумя спутниковыми приемниками STONEX 59 GNSS III, заводской № STONS93021027, № STONS92502010 в режиме RTK.

Координаты определены с погрешностью положения характерной точки не более 0.20 м.

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3  
к приказу администрации  
Краснодарского края  
от 18.10.2018 № 271-КН






ПРИЛОЖЕНИЕ № 9  
УТВЕРЖДЕНА  
приказом управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия Краснодарского  
края от 18 августа 2015 года  
(в редакции приказа администрации  
Краснодарского края от  
18.10.2018 № 271-КН)

### СХЕМА

границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый комплекс «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С.Орджоникидзе», 1947–1955 годы, 1973 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 96/5 (ЗОПЛ): включает участок № 1, участок № 2, участок № 3 и участок № 4



**Условные обозначения:**

-  - объект культурного наследия
-  - граница территории объекта культурного наследия
-  - территория объекта культурного наследия
-  - зона охраняемого природного ландшафта
-  - граница территориальных зон

**ЗОПЛЛ** - зона охраняемого природного ландшафта

(уч. 2) - номер участка

● 1 - номер поворотной точки

**Экспликация:**

- 1 - "Клуб-столовая"
- 2 - "Спальный корпус "А", 1947-1955 гг., 1973 г., 1955г
- 3 - "Спальный корпус "Б", 1947-1955 гг., 1973 г., 1955г.
- 4 - "Коттедж "А", 1952-1953 гг., 1955 г.
- 5 - "Коттедж "Б", 1947 - 1955 гг., 1973 г.
- 6 - "Приемный корпус", 1950 г., 1955г
- 7 - "Лечебный корпус", 1950 г., 1955г.
- 8 - "Главная лестница", 1949-1952 гг., 1955 г.
- 9 - "Фонтан", 1955 г.
- 10 - "Полпорные стены", 1948 г.
- 11 - "Парк", 1947-1955 гг., 1973 г., 1947 г

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4  
к приказу администрации  
Краснодарского края  
от 18.10.2018 № 271-КН

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10  
УТВЕРЖДЕНО  
приказом управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия Краснодарского  
края от 18 августа 2015 года  
(в редакции приказа администрации  
Краснодарского края от  
18.10.2018 № 271-КН)

## ОПИСАНИЕ

**границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый комплекс «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С.Орджоникидзе», 1947–1955 годы, 1973 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 96/5 (ЗОПЛ): включает участок № 1, участок № 2, участок № 3 и участок № 4**

Границы территории зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия закреплены 87-ю поворотными точками и состоят из границ участка № 1, участка № 2, участка № 3 и участка № 4. Общая площадь территории зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия – 15793,1 м<sup>2</sup>:

площадь участка № 1 ЗОПЛ – 6592,92 м<sup>2</sup>;

площадь участка № 2 ЗОПЛ – 737,03 м<sup>2</sup>;

площадь участка № 3 ЗОПЛ – 2586,02 м<sup>2</sup>;

площадь участка № 4 ЗОПЛ – 5877,13 м<sup>2</sup>.

Граница участка № 1 зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия проходит:

от точки 1 на юго-запад по границе лестницы до точки 64; далее от точки 64 на юго-восток по границе лестницы и пешеходной дорожки до точки 63; далее от точки 63 на юго-запад по границе пешеходной дорожки до точки 62; далее от точки 62 на северо-запад по территории парка до точки 61; далее от точки 61 на юго-запад по территории парка до точки 60; далее от точки 60 на юго-восток по территории парка до точки 59; далее от точки 59 на юго-запад по границе пешеходной дорожки до точки 58; далее от точки 58 на юго-восток, пересекая пешеходную дорожку до точки 57; далее от точки 57 на северо-восток по границе пешеходной дорожки до точки 56; далее от точки 56 на юго-

восток по границе пешеходной дорожки до точки 55; далее от точки 55 на юго-восток по границе пешеходной дорожки до точки 54; далее от точки 54 на восток по границе пешеходной дорожки до точки 53; далее от точки 53 на юго-восток по границе пешеходной дорожки до точки 52; далее от точки 52 на юго-восток по границе подъездной дороги до точки 51; далее от точки 51 на юго-восток по границе подъездной дороги до точки 50; далее от точки 50 на юго-восток по границе подъездной дороги до точки 49; далее от точки 49 на юго-восток по границе подъездной дороги до точки 48; далее от точки 48 на юго-восток по границе подъездной дороги до точки 47; далее от точки 47 на юго-восток по границе подъездной дороги до точки 46; далее от точки 46 на юго-запад по подпорной стене до точки 76; далее от точки 76 на северо-запад по подпорной стене до точки 119; далее от точки 119 на северо-запад по тротуару до точки 120; далее от точки 120 на северо-запад по бордюру до точки 121; далее от точки 121 на северо-запад по границе дороги до точки 122, расположенной перед въездной аркой; далее, от точки 122, на северо-восток, до точки 123, расположенной около угла въездной арки; далее от точки 123, на северо-запад, до точки 124, расположенной около следующего угла въездной арки; далее от точки 124 на юго-запад, до границы дороги – точки 125; далее от точки 125 на северо-запад, вдоль границы проезжей части, минуя точку 126, до точки 127, расположенной на границе особо охраняемой природной территории; далее от точки 127 на север, северо-запад, минуя точки 128 и 129, вдоль границы особо охраняемой природной территории, до точки 130 – границы проезжей части; далее от точки 130 на северо-восток по границе дороги до точки 131; далее от точки 131 на северо-восток по границе дороги до точки 132; далее от точки 132 на северо-восток по границе дороги до точки 133; далее от точки 133 на северо-запад по границе дороги до точки 134; далее от точки 134 на северо-восток по границе пешеходной дорожки до точки 135; далее от точки 135 на северо-восток по границе пешеходной дорожки до точки 136; далее от точки 136 на северо-восток по границе пешеходной дорожки до точки 1.

Граница участка № 2 зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия проходит:

от точки 33 на юго-запад по забору до точки 78; далее от точки 78 на юго-запад по подпорной стене до точки 77; далее от точки 77 на юго-запад по подпорной стене до точки 42; далее от точки 42 на юго-восток по границе дорожного полотна подъездной дороги до точки 41; далее от точки 41 на юго-восток по границе дорожного полотна подъездной дороги до точки 40; далее от точки 40 на юго-восток по границе дорожного полотна подъездной дороги до точки 39; далее от точки 39 на юго-восток по границе дорожного полотна подъездной дороги до точки 38; далее от точки 38 на северо-восток по границе дорожного полотна подъездной дороги до точки 37; далее от точки 37 на северо-восток по границе дорожного полотна подъездной дороги до точки 36; далее от точки 36 на северо-восток по границе дорожного полотна подъездной дороги до точки 35; далее от точки 35 на северо-восток по границе дорожного

полотна подъездной дороги до точки 34; далее от точки 34 на северо-восток по границе дорожного полотна подъездной дороги до точки 33.

Граница участка № 3 зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия проходит:

от точки 115 на юго-запад по прямой вниз по склону до границы ограды санатория и Курортного проспекта, точки 137; далее от точки 137 на юго-запад вдоль ограды до границы охранной зоны - точки 138; далее от точки 138 на северо-восток по границе охранной зоны до точки 72; далее от точки 72 на юго-восток вдоль границы подзоны ЗРЗ-3 (в обратном направлении), минуя точки 118, 117, 116 до точки 115.

Граница участка № 4 зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия проходит:

от точки 86 на юго-восток до точки 139; далее от точки 139 на юго-восток по парковой территории до точки 140; далее от точки 140 на северо-восток до точки 141; далее от точки 141 на юго-запад по границе дорожного полотна до точки 142; далее от точки 142 на юго-восток по границе дорожного полотна до точки 143; далее от точки 143 на юго-восток по границе дорожного полотна до точки 144; далее от точки 144 на юго-восток по границе дорожного полотна до точки 145; далее от точки 145 на юго-восток по границе дорожного полотна до точки 101; далее от точки 101 на юг по границе дорожного полотна до точки 100; далее от точки 100 на юго-запад по дорожному полотну до точки 99; далее от точки 99 на юго-запад по дорожному полотну до точки 98; далее от точки 98 на юго-запад по границе дорожного полотна до точки 97; далее от точки 97 на юго-запад по границе дорожного полотна до точки 96; далее от точки 96 на северо-запад по границе дорожного полотна до точки 95; далее от точки 95 на северо-запад по границе дорожного полотна до точки 94; далее от точки 94 на юго-запад, минуя точки 93 и 92, вдоль границы подзоны ЗРЗ-2, до границы территории ансамбля – точки 16; далее от точки 16 на северо-запад по территории парка до точки 15; далее от точки 15 на юго-запад по подпорной стене до точки 14; далее от точки 14 на северо-запад по подпорной стене до точки 13; далее от точки 13 на северо-восток по территории парка до точки 12; далее от точки 12 на северо-запад по террасе до точки 11; далее, от точки 11 на северо-восток до точки 91; далее от точки 91 на северо-восток, пересекая дорожное полотно, до точки 90; далее от точки 90 на северо-восток по подпорной стене до точки 89; далее от точки 89 на север по подпорной стене до точки 88; далее от точки 88 на северо-запад по подпорной стене до точки 87; далее от точки 87 на северо-восток по восточному фасаду существующего строения до точки 86.

Координаты характерных (поворотных) точек границы участка № 1 зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия

| Обозначение<br>характерной точки | Координаты характерных точек в системе<br>координат МСК-23 |   |
|----------------------------------|--|---|
|                                  | Х  | У |
|                                  |  |   |

|     |            |             |
|-----|------------|-------------|
| 1   | 314230,468 | 2202169,180 |
| 64  | 314215,015 | 2202168,021 |
| 63  | 314204,556 | 2202170,841 |
| 62  | 314195,891 | 2202158,156 |
| 61  | 314197,908 | 2202156,727 |
| 60  | 314192,665 | 2202149,149 |
| 59  | 314186,781 | 2202151,280 |
| 58  | 314179,196 | 2202145,524 |
| 57  | 314176,538 | 2202147,060 |
| 56  | 314177,369 | 2202152,442 |
| 55  | 314176,928 | 2202157,419 |
| 54  | 314173,880 | 2202163,192 |
| 53  | 314173,612 | 2202174,737 |
| 52  | 314141,784 | 2202183,856 |
| 51  | 314125,513 | 2202186,870 |
| 50  | 314114,113 | 2202190,698 |
| 49  | 314103,342 | 2202196,076 |
| 48  | 314091,793 | 2202205,882 |
| 47  | 314078,226 | 2202221,161 |
| 46  | 314069,923 | 2202229,403 |
| 76  | 314069,191 | 2202228,637 |
| 119 | 314108,452 | 2202157,871 |
| 120 | 314114,767 | 2202151,060 |
| 121 | 314123,513 | 2202137,314 |
| 122 | 314126,24  | 2202132,36  |
| 123 | 314130,08  | 2202134,32  |
| 124 | 314132,57  | 2202129,51  |
| 125 | 314128,84  | 2202127,08  |
| 126 | 314132,501 | 2202121,025 |
| 127 | 314142,57  | 2202097,07  |
| 128 | 314143,92  | 2202097,58  |
| 129 | 314150,99  | 2202095,37  |
| 130 | 314159,752 | 2202095,096 |
| 131 | 314186,457 | 2202123,253 |
| 132 | 314192,217 | 2202127,365 |
| 133 | 314199,853 | 2202129,347 |
| 134 | 314204,101 | 2202128,940 |
| 135 | 314210,473 | 2202134,683 |
| 136 | 314228,534 | 2202164,526 |
| 1   | 314230,468 | 2202169,180 |

Координаты характерных (поворотных) точек границы участка № 2 зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия



| Обозначение<br>характерной точки | Координаты характерных точек в системе<br>координат МСК-23 |             |
|----------------------------------|--|-------------|
|                                  | X  | Y           |
| 33                               | 314061,853   | 2202332,624 |
| 78                               | 314023,046   | 2202312,379 |
| 77                               | 314053,441   | 2202258,356 |
| 42                               | 314054,936   | 2202258,724 |
| 41                               | 314052,905   | 2202267,416 |
| 40                               | 314050,126   | 2202277,950 |
| 39                               | 314045,841   | 2202292,266 |
| 38                               | 314043,729   | 2202301,109 |
| 37                               | 314043,857   | 2202304,908 |
| 36                               | 314046,741   | 2202315,482 |
| 35                               | 314050,598   | 2202322,856 |
| 34                               | 314055,781   | 2202328,328 |
| 33                               | 314061,853   | 2202332,624 |

Координаты характерных (поворотных) точек границы участка № 3 зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия

| Обозначение<br>характерной точки | Координаты характерных точек в системе<br>координат МСК-23 |              |
|----------------------------------|--|--------------|
|                                  | X  | Y            |
| 115                              | 314007,27  | 2202403,42   |
| 137                              | 313981,2827  | 2202387,2702 |
| 138                              | 314019,384   | 2202318,947  |
| 72                               | 314046,938   | 2202333,261  |
| 118                              | 314032,44  | 2202358,17   |
| 117                              | 314032,76  | 2202368,96   |
| 116                              | 314024,73  | 2202380,74   |
| 115                              | 314007,27  | 2202403,42   |

Координаты характерных (поворотных) точек границы участка № 4 зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия

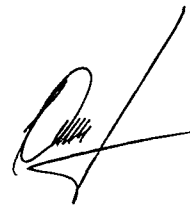
| Обозначение<br>характерной точки | Координаты характерных точек в системе координат<br>МСК-23 |             |
|----------------------------------|--|-------------|
|                                  | X  | Y           |
| 86                               | 314286,510   | 2202261,295 |
| 139                              | 314284,418   | 2202290,111 |
| 140                              | 314277,132   | 2202308,974 |
| 141                              | 314280,215   | 2202323,486 |
| 142                              | 314272,198   | 2202321,979 |
| 143                              | 314263,839   | 2202326,546 |
| 144                              | 314258,657   | 2202331,609 |

|     |            |             |
|-----|------------|-------------|
| 145 | 314239,742 | 2202360,944 |
| 101 | 314237,391 | 2202362,797 |
| 100 | 314235,464 | 2202362,791 |
| 99  | 314228,008 | 2202358,981 |
| 98  | 314222,799 | 2202350,080 |
| 97  | 314220,416 | 2202337,592 |
| 96  | 314219,715 | 2202327,907 |
| 95  | 314220,109 | 2202320,302 |
| 94  | 314221,245 | 2202314,103 |
| 93  | 314214,726 | 2202311,156 |
| 92  | 314213,094 | 2202310,035 |
| 16  | 314199,667 | 2202302,551 |
| 15  | 314207,297 | 2202281,110 |
| 14  | 314206,401 | 2202280,666 |
| 13  | 314216,992 | 2202261,873 |
| 12  | 314222,184 | 2202265,128 |
| 11  | 314234,699 | 2202244,067 |
| 91  | 314239,591 | 2202251,906 |
| 90  | 314253,482 | 2202258,669 |
| 89  | 314263,953 | 2202262,396 |
| 88  | 314269,123 | 2202262,576 |
| 87  | 314277,630 | 2202258,231 |
| 86  | 314286,510 | 2202261,295 |

Определение координат выполнено двумя спутниковыми приемниками STONEX S9 GNSS III, заводской № STONS930212027, № STONS92502010 в режиме RTK.

Координаты определены с погрешностью положения характерной точки не более 0.20 м.

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5  
к приказу администрации  
Краснодарского края  
от 18.10.2018 № 271-КН





ПРИЛОЖЕНИЕ № 11  
УТВЕРЖДЕНА  
приказом управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия Краснодарского  
края от 18 августа 2015 года  
(в редакции приказа администрации  
Краснодарского края от  
18.10.2018 № 271-КН)

### СХЕМА

режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый комплекс «Санаторий «Чайка». II отделение санатория им. С.Орджоникидзе», 1947–1955 годы, 1973 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 96/5



*Условные обозначения:*

-  - объект культурного наследия
-  - граница территории объекта культурного наследия
-  - территория объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон

- ОЗ* - охранная зона
- ЗРЗ* - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ЗОПЛ* - зона охраняемого природного ландшафта
- (уч. 2)* - номер участка
- *3* - номер подзоны

*Экспликация:*

- 1* - "Клуб-столовая"
- 2* - "Спальный корпус "А", 1947-1955 гг., 1973 г., 1955 г.
- 3* - "Спальный корпус "Б", 1947-1955 гг., 1973 г., 1955 г.
- 4* - "Коттедж "А", 1952-1953 гг., 1955 г.
- 5* - "Коттедж "Б", 1947 - 1955 гг., 1973 г.
- 6* - "Приемный корпус", 1950 г., 1955 г.
- 7* - "Лечебный корпус", 1950 г., 1955 г.
- 8* - "Главная лестница", 1949-1952 гг., 1955 г.
- 9* - "Фонтан", 1955 г.
- 10* - "Подпорные стены", 1948 г.
- 11* - "Парк", 1947-1955 гг., 1973 г., 1947 г.

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



С.В. Онищенко

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6  
к приказу администрации  
Краснодарского края  
от 18.10.2018 № 271-КК

ПРИЛОЖЕНИЕ № 12  
УТВЕРЖДЕНО  
приказом управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия Краснодарского  
края от 18 августа 2015 года  
(в редакции приказа администрации  
Краснодарского края от  
18.10.2018 № 271-КК)

### РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворцово-парковый комплекс «Санаторий «Чайка».  
II отделение санатория им. С.Орджоникидзе», 1947–1955 годы, 1973 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 96/5

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ), включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ;
2. Общая площадь территории охранной зоны – 4407,78 м<sup>2</sup>;
3. Режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия»:

**Разрешается:**

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
- сохранение сложившейся планировочной структуры размещения ансамбля и Курортного проспекта;
- регенерация (восстановление) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;
- проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

- использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка);
- установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия;
- установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;
- капитальный ремонт и реконструкция объекта капитального строительства (подземный переход) без увеличения его основного объема;
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;
- реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом, ремонт и реконструкция автомобильных дорог;
- организация парковок на специально отведенных площадках;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;
- осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

**Запрещается:**

- возведение объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки;
- прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;
- установка надземных пешеходных переходов;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку;
- размещение всех видов рекламных конструкций;
- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
- изменение существующего рельефа;
- установка не просматриваемых («глухих») ограждений;
- размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

**Специальные требования:**

- снос (демонтаж) колпака из поликарбоната на подземном пешеходном переходе, расположенном перед входной группой ансамбля;
- снос (демонтаж) киоска видеонаблюдения, расположенного перед входной группой ансамбля.

4. Адреса участков: Краснодарский край, г-к Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, в районе санатория «Чайка» и санатория МВД «Искра»;

5. Капитальные строения: подземный переход.

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

7. Элемент планировочной структуры: участок № 1.

| Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента | Значение характеристик и показателей   |
|---|--|
|   | Требования и ограничения общего характера  |
| 7.1   | Минимальная площадь земельного участка<br>в выделенных границах земельного участка   |
| 7.2   | Максимальная площадь земельного участка<br>в выделенных границах земельного участка  |
| 7.3   | Максимальный процент застройки земельного участка<br>0%  |
| 7.4   | Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка<br>50%  |
| 7.5   | Минимальный отступ застройки от границ земельного участка<br>не регламентируется   |
| 7.6   | Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка<br>капитальный ремонт и реконструкция подземного перехода без увеличения его основного объема, в остальных случаях 0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности; |
| 7.7   | Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;<br>0%  |
| 7.8   | Минимальный размер интервалов<br>не регламентируется   |

|   | в уличном фронте застройки   |  |
|---|--|--|
| Требования и ограничения специального характера |  |  |
| 7.9   | Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия                      | сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с Курортного проспекта;   |
| 7.10  | Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций | ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;<br>запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается установка надземных пешеходных переходов, запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку; |
| 7.11  | Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ                    | изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации – разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;  |
| 7.12  | Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий          | запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;  |
| 7.13  | Ограничения в части проведения   | размещение временных   |



|      |   |  |
|------|---|--|
|      | работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок  | элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;  |
| 7.14 | Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети | сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия – Курортного проспекта;   |
| 7.15 | Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)  | проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок; запрещается изменение существующего рельефа;   |
| 7.16 | Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)                      | использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка); установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; |

|      |  |  |
|------|--|--|
|      |  | запрещается установка непрозрачных ограждений; («глухих»)  |
| 7.17 | Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети | в рамках существующих;   |
| 7.18 | Иные требования  | обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; организация парковок на специально отведенных площадках; снос (демонтаж) киоска видеонаблюдения и колпака из поликарбоната на подземном переходе, расположенных у входной группы ансамбля на Курортном проспекте. |

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения действуют общие режимы использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с особыми требованиями к градостроительным регламентам в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в 3-х ее подзонах:

- зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (включает 1 участок);

- зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (включает участок 1);

- зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 (включает 1 участок);

**Регламентный участок (подзона) ЗРЗ-1:**

1. Регламентный участок: включает 1 участок ЗРЗ-1;

2. Площадь территории подзоны – 5622,78 м<sup>2</sup>.

3. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование»:

**Регламентный участок (подзона) ЗРЗ-2:**

1. Регламентный участок: включает 1 участок ЗРЗ-2;

2. Площадь территории подзоны – 2329,414 м<sup>2</sup>.

3. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование»:

**Регламентный участок (подзона) ЗРЗ-3:**

1. Регламентный участок: включает 1 участок ЗРЗ-3;

2. Площадь территории подзоны – 8185,51 м<sup>2</sup>.

3. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование»:

**Разрешается:**

- сохранение элементов исторической планировочной структуры (историческая линия застройки);

- проведение работ по благоустройству территории: озеленение – разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов; капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

- капитальный ремонт, реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства в соответствии со следующими требованиями:

а) с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона не более 30 градусов или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши):

- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (включает 1 участок) не более 15 метров;

- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (включает 1 участок) не более 10 метров;

- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 (включает 1 участок) не более 17 метров;

б) применение в отделке фасадов натуральные материалы (камень, дерево), оштукатуривание фасадов с применением цветовых гамм не ярких (пастельных) оттенков;

в) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности;

г) регенерация (восстановление) исторической застройки на основании архивных материалов, достаточных для их восстановления;

- строительство подземных сооружений при наличии заключений,

подтверждающих отсутствие их негативного воздействия на объект культурного наследия и не выше отметки уровня земли;

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

- размещение на фасадах информационных конструкций высотой не более 0,6 м в виде отдельных букв и знаков без открытого способа свечения и не выше нижней отметки окон 2-го этажа;

- осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности – на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

**Запрещается:**

- прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

- размещение всех видов рекламных конструкций;

- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

- изменение существующего рельефа;

- установка по границам земельных участков, формирующих улицы, глухих ограждений.

4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, части участков Санатория «Чайка» и санатория МВД «Искра».

5. Капитальные строения: есть.

6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентных участков.

7. Элемент планировочной структуры: участок подзоны ЗРЗ-1, подзоны ЗРЗ-2, участок подзоны ЗРЗ-3.

| Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента | Значение характеристик и показателей  |
|---|---|
| Требования и ограничения общего характера   |   |
| 7.1   | Минимальная площадь земельного участка  |
| 7.2   | Максимальная площадь земельного участка   |
| 7.3   | Максимальный процент застройки земельного участка                                   |
|   | в выделенных границах земельных участков  |
|   | в выделенных границах земельных участков  |
|   | для подзон ЗРЗ-1, ЗРЗ-3 - не регламентируется;<br>для подзоны ЗРЗ-2 – не более 50%; |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 7.4   | Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка  | для подзоны ЗРЗ-1 - не менее 10 %;<br>для подзоны ЗРЗ-2 – не более 50 %;<br>для подзоны ЗРЗ-3 – не менее 30 %;  |
| 7.5   | Минимальный отступ застройки от границ земельного участка   | не регламентируется   |
| 7.6   | Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка   | - в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (включает 1 участок) не более 15 м от нижней отметки уровня земли;<br>- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 не более 10 м от нижней отметки уровня земли;<br>- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 (включает 1 участок) не более 17 м от нижней отметки уровня земли; |
| 7.7   | Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка; | не регламентируется   |
| 7.8   | Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка  | не более 5,0 м от существующего уровня земли  |
| Требования и ограничения специального характера |   |   |
| 7.9   | Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия   | сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с территории санатория МВД «Искра» и северной подъездной дороги;   |

|      |  |   |
|------|--|---|
| 7.10 | Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций | реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку; |
| 7.11 | Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ                    | изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации - разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;   |
| 7.12 | Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий          | запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;   |
| 7.13 | Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок  | размещение на фасадах информационных конструкций на фасадах высотой не более 0,6 м в виде отдельных букв и знаков без открытого способа свечения и не выше нижней отметки окон 2-го этажа; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;   |
| 7.14 | Сохраняемые исторические линии   | сохраняется историческая  |

|      |  |   |
|------|--|---|
|      | застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети                               | линия застройки   |
| 7.15 | Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений) | проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;   |
| 7.16 | Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)                     | установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов; |
| 7.17 | Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети   | в рамках существующих; запрещается изменение рельефа;   |
| 7.18 | Иные требования  | запрещается:<br>- использование строительных  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;</p> <p>-установка по границам земельных участков,</p> <p>- разрешается строительство подземных сооружений при наличии заключений, подтверждающих отсутствие их негативного воздействия на объект культурного наследия и не выше отметки уровня земли.</p> |
|--|--|---|

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия**

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

1. Участок № 1 ЗОПЛ, участок № 2 ЗОПЛ, участок № 3 ЗОПЛ, участок № 4 ЗОПЛ.

2. Площадь территории зоны – 15793,1 м<sup>2</sup>:

- площадь участка № 1 ЗОПЛ – 6592,92 м<sup>2</sup>;

- площадь участка № 2 ЗОПЛ – 737,03 м<sup>2</sup>.

- площадь участка № 3 ЗОПЛ – 2586,02 м<sup>2</sup>.

- площадь участка № 4 ЗОПЛ – 5877,13 м<sup>2</sup>.

3. Режим использования земель – «Сохранение и восстановление природного ландшафта»:

**Разрешается:**

- проведение мероприятий направленных на обеспечение сохранности ценных пород деревьев, кустарников и иных насаждений, посадка новых;

- проведение работ по благоустройству: сохранение исторической планировочной структуры с использованием в покрытии пешеходных площадок, пешеходных дорожек, открытых лестниц, натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; установка отдельно стоящего оборудования



освещения, отвечающего характеристикам элементов среды; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); установка малых архитектурных форм, организация фонтанов и искусственных водопадов; проведение работ по укреплению склонов, в том числе капитальный ремонт и реконструкция существующих подпорных стен с возведением новых и с использованием в их отделке натуральные материалы (камень); установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2 метров;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры с прокладкой инженерных коммуникаций подземным способом;

- установка по границам земельных участков прозрачных ограждений;

- осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

**Запрещается:**

- возведение объектов капитального строительства;

- вырубка ценных пород деревьев, кустарников, за исключением санитарных рубок;

- изменение существующего рельефа и гидросистемы;

- прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую природную среду; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

- размещение всех видов рекламных конструкций;

- установка по границам земельных участков глухих ограждений;

- размещение парковок.

4. Адрес участка: Краснодарский край, г.-к. Сочи, Хостинский район, часть территории санатория «Чайка», Курортный проспект, 96/5.

5. Капитальные строения: подпорные стены.

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

7. Элемент планировочной структуры: участок № 1, участок № 2, участок № 3 и участок № 4.

| Наименование | характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента | Значение характеристик и показателей |
|--------------|--|--------------------------------------|
|              | Требования и ограничения общего характера  |                                      |
| 7.1          | Минимальная площадь земельного участка   | в границах регламентного участка     |
| 7.2          | Максимальная площадь   | в границах регламентного             |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | земельного участка  | участка  |
| 7.3   | Максимальный процент застройки земельного участка   | 0%   |
| 7.4   | Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка  | 90%  |
| 7.5   | Минимальный отступ застройки от границ земельного участка   | не регламентируется  |
| 7.6   | Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка   | 0,0 м от существующего уровня земли.   |
| 7.7   | Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка; | 0%   |
| 7.8   | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки  | не регламентируется  |
| Требования и ограничения специального характера |   |  |
| 7.9   | Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия   | сохранение исторических принципов зрительного восприятия объекта культурного наследия с пешеходных аллей парковой зоны;  |
| 7.10  | Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций  | реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры (в том числе подпорных стен), иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, |

|      |   |   |
|------|---|---|
|      |   | создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, окружающую природную среду;  |
| 7.11 | Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ   | изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации – разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;   |
| 7.12 | Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий   | запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения, разрушения, уничтожения объекта культурного наследия, ценных элементов природной среды, приводящих в том числе к замусориванию территории;  |
| 7.13 | Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок                                   | разрешается установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2 метров; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций;   |
| 7.14 | Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети | сохранение исторической планировочной структуры с использованием в покрытии пешеходных площадок, пешеходных дорожек, открытых лестниц натуральные материалы (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; проведение работ по укреплению склонов, в том числе капитальный ремонт и реконструкция существующих подпорных стен с возведением новых и с |

|      |  |   |
|------|--|---|
|      |  | использованием в их отделке натуральные материалы (камень);   |
| 7.15 | Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений) | проведение мероприятий, направленных на обеспечение сохранности ценных пород деревьев, кустарников и иных насаждений, посадка новых; запрещается: вырубка ценных пород деревьев, кустарников, за исключением санитарных рубок;  |
| 7.16 | Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)                     | сохранение исторической планировочной структуры с использованием в покрытии пешеходных площадок, пешеходных дорожек, открытых лестниц натуральные материалы (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; установка отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов среды; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); установка малых архитектурных форм, организация фонтанов и искусственных водопадов, организация обустроенных смотровых площадок; установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2 метров; установка по границам земельных участков прозрачных ограждений. |
| 7.17 | Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и   | запрещается изменение рельефа и гидросистемы;   |

|      |                       |  |
|------|-----------------------|--|
|      | гидрографической сети |  |
| 7.18 | Иные требования       | запрещается:<br>- возведение новых объектов капитального строительства;<br>- прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;<br>- установка по границам земельных участков, формирующих улицы глухие ограждения;<br>- размещение парковок. |

Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



С.В. Онищенко