



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

от 17.05.2019

г. Краснодар

№ 69-КН

**Об утверждении границ и режима использования территории,  
а также зон охраны и требований к градостроительным регламентам  
в границах территорий указанных зон объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом В.А. Хлудова», начало XX в.,  
Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2**

В соответствии со статьями 3.1, 5.1, 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия», 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) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом В.А. Хлудова», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2 (далее – Объект), согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режим использования территории Объекта согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны Объекта согласно приложению 3 к настоящему приказу;

4) требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта согласно приложению 4 к настоящему приказу.

2. Отделу правового сопровождения, государственного надзора и учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Калинин Г.И.) 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. Убытки при ограничении прав в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий подлежат возмещению администрацией Краснодарского края со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны объекта культурного наследия, установленных настоящим приказом.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Заместитель начальника управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Н.Т. Бирюкова

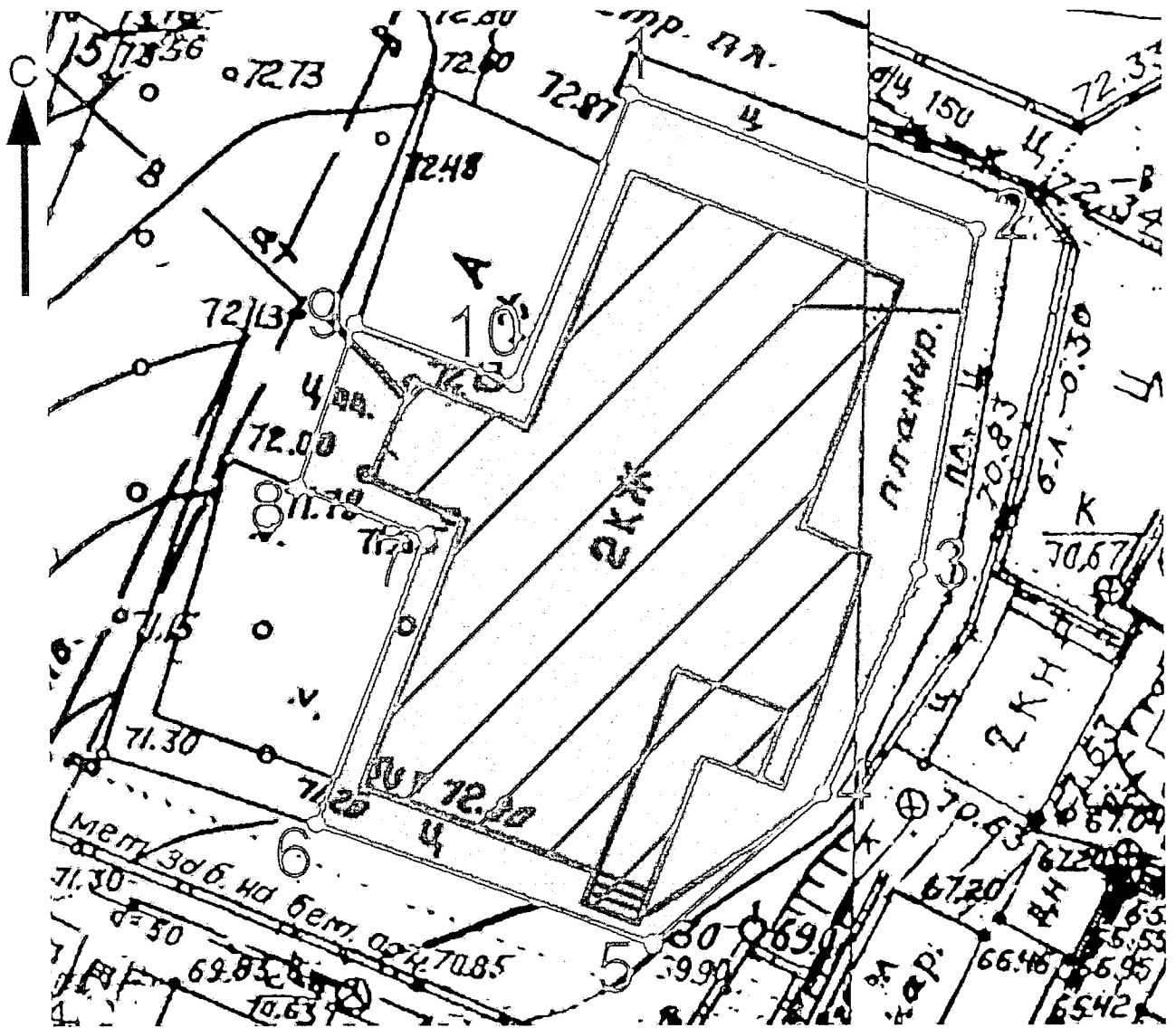
Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 17.05.2019 № 69-КК

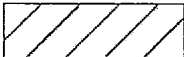



### ГРАНИЦЫ

территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом В.А. Хлудова», начало XX в.,  
Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия



## Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия  
 - территория объекта культурного наследия  
 - граница территории объекта культурного наследия  
 - номер поворотной точки

Границы территории объекта культурного наследия зафиксированы 10 характерными (поворотными) точками. Площадь территории объекта культурного наследия – 532,73 кв. м.

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
1	319100,61	2197837,35	
			14,25
2	319095,40	2197850,61	
			13,31
3	319082,30	2197848,28	
			9,38
4	319073,69	2197844,57	
			8,72
5	319067,95	2197838,00	
			13,66
6	319072,57	2197825,14	
			11,84
7	319083,61	2197829,42	
			5,28
8	319085,52	2197824,50	
			6,65
9	319091,80	2197826,70	
			6,56
10	319089,48	2197832,84	
			12,01
1	319100,61	2197837,35	

Определение координат выполнено двумя спутниковыми приемниками STONEX S9 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 2

УТВЕРЖДЕН  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 17.05.2019 № 69-КК

**РЕЖИМ**  
**использования территории объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Дом В.А. Хлудова», начало XX в.,**  
**Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2**

Для территории объекта культурного наследия установлен режим использования земель историко-культурного назначения Р1 – «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия».

На территории объекта культурного наследия **разрешается:**

реставрация, консервация, приспособление объекта культурного наследия для современного использования по документации, согласованной органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

работы по ремонту и реконструкции инженерных сетей и коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не нарушающие целостности объекта культурного наследия и не создающие угрозы его повреждения и уничтожения, угрозы пожара;

прокладка новых инженерных коммуникаций (электрокабеля и т.д.) подземным способом;

сохранение элементов планировочной структуры территории объекта культурного наследия;

размещение не противоречащих условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия, малых архитектурных форм (вазоны, садовые скамьи);

работы, направленные на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия: реорганизация территории в целях восстановления ее первоначального назначения;

работы по обеспечению мер пожарной безопасности объекта культурного наследия;

работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;

ремонт элементов благоустройства территории по согласованию с государственным органом, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

воссоздание или компенсация утраченных элементов объекта

культурного наследия;

установка информационных надписей и обозначений об объекте культурного наследия в соответствии с документацией, согласованной уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

экскурсионный показ.

В рамках данного режима **запрещается:**

снос памятника, строительство, изменение объёмно-пространственных характеристик;

строительство новых объектов капитального строительства;

создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;

установка на западном, северном и восточном фасадах здания-памятника телеантенн, тарелок спутниковой связи, рекламных конструкций;

размещение на территории объекта культурного наследия рекламы, транспарантов-перетяжек, временных построек, киосков, навесов;

хозяйственная деятельность, ведущая к разрушению, искажению внешнего облика объекта культурного наследия, нарушающая целостность объекта культурного наследия и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;

прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций наземным и надземным способом, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

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

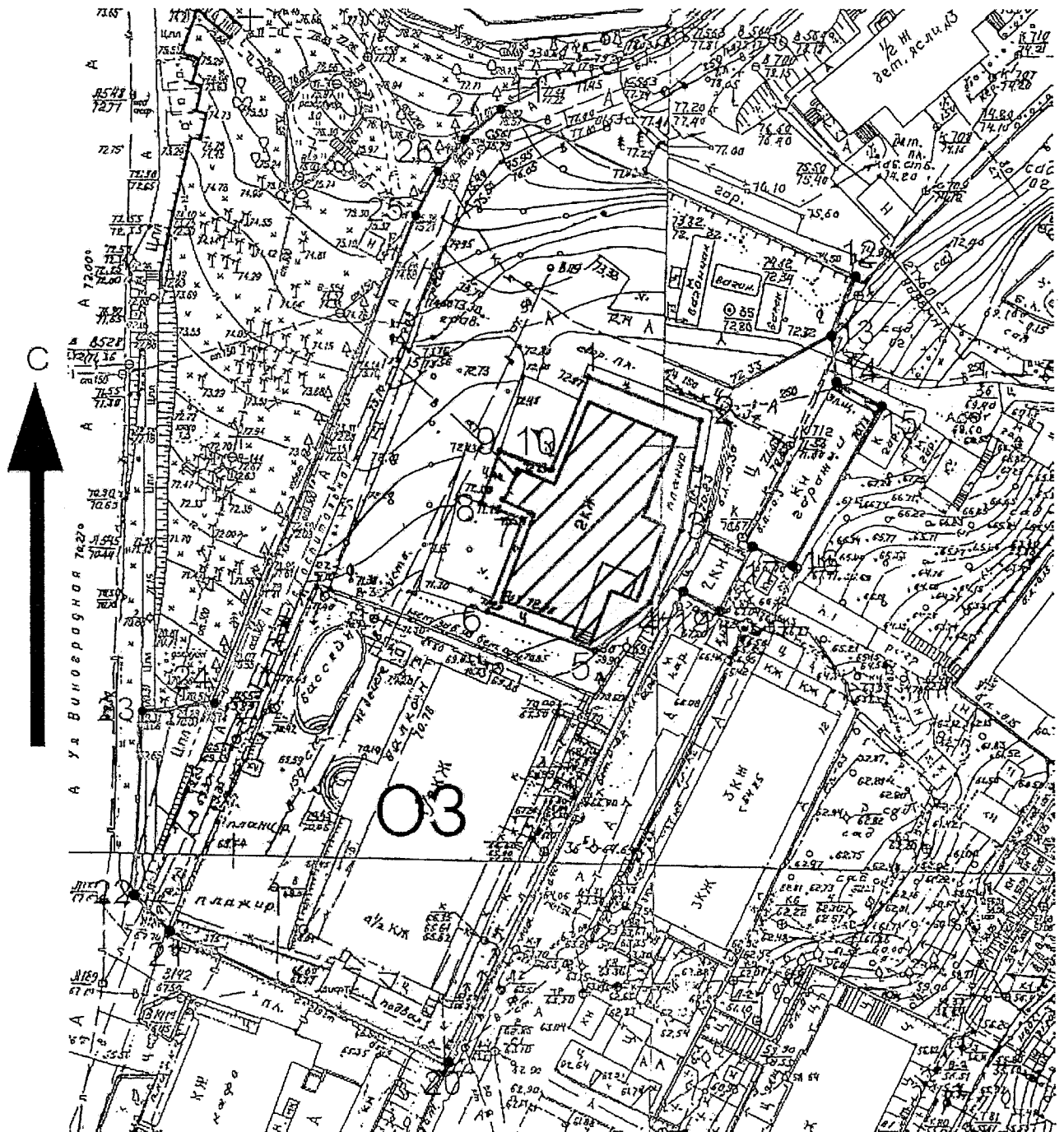


С.В. Онищенко

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 17.05.2019 № 69-КМ

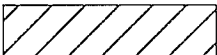





**ЗОНЫ ОХРАНЫ**  
объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом В.А. Хлудова», начало XX в.,  
Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия





Условные обозначения:

	-	объект культурного наследия
	-	территория объекта культурного наследия
	-	граница территории объекта культурного наследия
	-	граница территориальных зон
	-	охранная зона
ОЗ	-	охранная зона
 1	-	номер поворотной точки

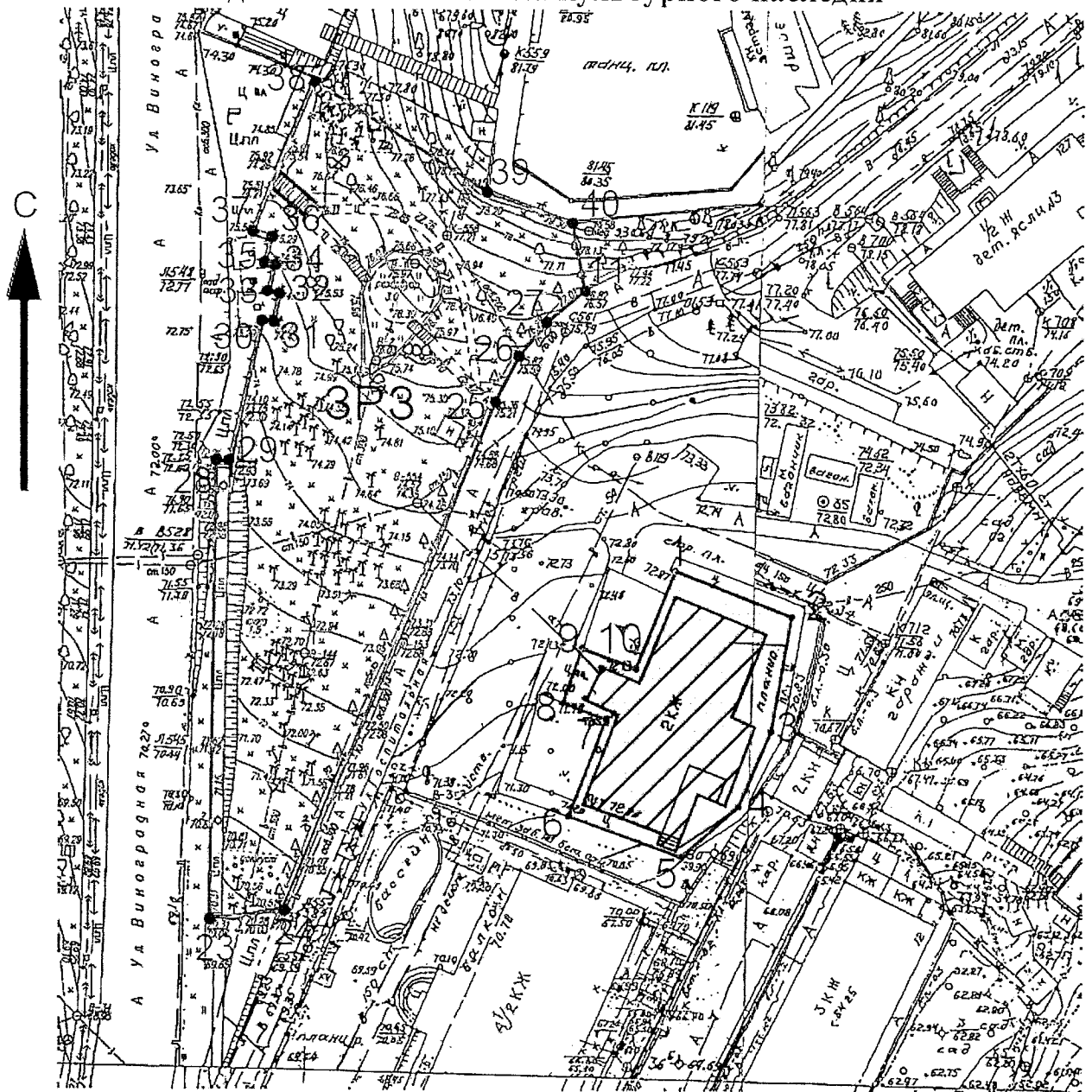
Границы территории охранной зоны объекта культурного наследия зафиксированы 27 характерными (поворотными) точками. Площадь территории охранной зоны объекта культурного наследия – 4667,56 кв. м.

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия**





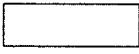

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние, м
	X	Y	
Внутренний контур:			
1	319100,61	2197837,35	
			14,25
2	319095,40	2197850,61	
			13,31
3	319082,30	2197848,28	
			9,38
4	319073,69	2197844,57	
			8,72
5	319067,95	2197838,00	
			13,66
6	319072,57	2197825,14	
			11,84
7	319083,61	2197829,42	
			5,28
8	319085,52	2197824,50	
			6,65
9	319091,80	2197826,70	
			6,56

10	319089,48	2197832,84	
			12,01
1	319100,61	2197837,35	
Внешний контур:			
11	319132,52	2197827,02	
			46,56
12	319112,54	2197869,08	
			7,63
13	319105,47	2197866,22	
			5,48
14	319100,02	2197866,77	
			6,14
15	319097,12	2197872,18	
			21,88
16	319078,07	2197861,41	
			5,19
17	319080,32	2197856,73	
			8,57
18	319072,69	2197852,82	
			4,89
19	319074,93	2197848,47	
			62,73
20	319018,88	2197820,30	
			36,46
21	319034,51	2197787,36	
			5,98
22	319038,78	2197783,18	
			22,02
23	319060,77	2197784,28	
			8,60
24	319061,77	2197792,82	
			62,80
25	319119,81	2197816,80	
			5,90
26	319125,04	2197819,52	
			5,02
27	319128,93	2197822,69	
			5,62
11	319132,52	2197827,02	

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



Условные обозначения:

- |   |   |
|---|---|
|    | - объект культурного наследия                               |
|    | - территория объекта культурного наследия                   |
|    | - граница территории объекта культурного наследия           |
|    | - граница территориальных зон                               |
|    | - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
| <b>ЗРЗ</b>  | - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
|  1 | - номер поворотной точки                                    |

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия зафиксированы 19 характерными (поворотными) точками. Площадь территории охранный зоны объекта культурного наследия – 2089,75 кв. м.

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние, м
	X	Y	
11	319132,52	2197827,02	
			5,62
27	319128,93	2197822,69	
			5,02
26	319125,04	2197819,52	
			5,90
25	319119,81	2197816,80	
			62,80
24	319161,77	2197792,82	
			8,60
23	319160,77	2197784,28	
			52,32
28	319113,11	2197785,04	
			1,42
29	319113,11	2197786,46	
			16,37
30	319129,05	2197790,20	
			1,36
31	319128,90	2197791,55	
			3,31
32	319132,15	2197792,18	
			1,27
33	319132,39	2197790,93	
			3,09
34	319135,40	2197791,64	
			1,21
35	319135,73	2197790,48	
			3,02
36	319138,62	2197791,34	
			2,28
37	319139,28	2197789,16	

			18,45
38	319156,36	2197796,14	
			23,35
39	319143,80	2197815,82	
			10,37
40	319140,31	2197825,59	
			7,92
11	319132,52	2197827,02	

Определение координат выполнено двумя спутниковыми приемниками STONEX S9 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

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 17.05.2019 № 69-КН

## ТРЕБОВАНИЯ

### к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом В.А. Хлудова», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2

В границах **охранной зоны** объекта культурного наследия регионального значения «Дом В.А. Хлудова», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2 (ОЗ), включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ;
2. Общая площадь территории охранной зоны – 4667,56 кв. м;
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 ул. Госпитальной – расположение перед фасадом объекта культурного наследия;

регенерация (восстановление) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их основного объема;

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;

реконструкция существующих и организация новых бассейнов, фонтанов; размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

снос (демонтаж) объектов капитального строительства 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;

установка по границам земельных участков прозрачных (просматриваемых) и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, капитальный ремонт существующих;

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;

фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, выходящих на объект культурного наследия;

размещение всех видов рекламных конструкций;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

**Специальное требование:**

перенос пункта сбора бытовых отходов и мусора с нынешнего места расположения на ул. Госпитальной, за пределы охранной зоны.

4. Адреса участков: Краснодарский край, г-к Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2; земельные участки с кадастровыми № 23:49:0203024:40, 23:49:0203024:227, 23:49:0203024:8.

5. Капитальные строения: имеются.

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	в выделенных границах земельного участка

7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	20%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	разрешается капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их основного объема; запрещается возведение новых объектов капитального строительства, 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	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 зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Госпитальной
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и	ремонт и реконструкция существующих объектов



	реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; 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 работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение временных 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 – ул. Госпитальной
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
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	разрешается 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; реконструкция существующих и организация новых бассейнов, фонтанов; установка по границам земельных участков прозрачных (просматриваемых) и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, капитальный ремонт существующих; запрещается установка сплошных непрозрачных («глухих») ограждений

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; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, выходящих на объект культурного наследия; специальное требование: перенос пункта сбора бытовых отходов и мусора с нынешнего места расположения на ул. Госпитальной, за пределы охранной зоны

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом В.А. Хлудова», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2 (ЗРЗ), включающей 1 участок:

1. Участок ЗРЗ;
2. Общая площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 2089,75 кв. м;
3. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование»:

**Разрешается:**

проведение работ по благоустройству территории: озеленение – разбивка газонов и цветников, посадка ценных пород деревьев; установка отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок 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; установка фонтанов и бассейнов, малых архитектурных форм;

установка по границам земельных участков прозрачных (просматриваемых) и смешанных (частично просматриваемых) ограждений; проведение работ по укреплению склонов; капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

капитальный ремонт, реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства (компенсационное строительство) осуществляется 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) – не более 9 метров;

б) применение в отделке фасадов натуральных материалов (камень, дерево) в сочетании с оштукатуриванием фасадов с последующей покраской с применением неярких (пастельных) цветовых гамм;

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

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.

#### **Запрещается:**

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

установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах, выходящих на ул. Госпитальную;

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

размещение всех видов рекламных конструкций;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

4. Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, зеленая зона на пересечении ул. Виноградной и ул. Госпитальной; кадастровый № 23:49:0203024:3224.

5. Капитальные строения: есть – резервуар, открытые лестницы.

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

7. Элемент планировочной структуры: участок 1.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и	Значение характеристик и показателей
---	--------------------------------------

ограничения градостроительного регламента		
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	не более 40 %
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не менее 50%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	не более 9 метров (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)
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)	3,5 м от существующего уровня земли в границах регламентного участка
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с южной части зеленой зоны и пешеходного тротуара
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	в рамках ограничений, указанных в п. 7.10
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 застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки ул. Виноградной и ул. Госпитальной
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; установка фонтанов и бассейнов, малых архитектурных форм; установка по границам земельных участков прозрачных (просматриваемых) и смешанных (частично просматриваемых) ограждений; проведение работ по укреплению склонов; запрещается установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые	в рамках существующих; запрещается изменение

	элементы рельефа и гидрографической сети	рельефа
7.18	Иные требования	запрещается: установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах, выходящих на ул. Госпитальную; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории

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



С.В. Онищенко