



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 27.05.2019

г. Краснодар

№ 76-кн

**Об утверждении предмета охраны, границ территории и зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Здания и
сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи,
Хостинский район, Курортный просп., 92**

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», приказами Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» и от 13 января 2016 г. № 28 «Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», 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) предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92 (приложение 1);

2) схему границ территории объекта культурного наследия регионального

значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92 (приложение 2);

3) описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92 (приложение 3);

4) режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92 (приложение 4);

5) схему границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92 (приложение 5);

6) описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92 (приложение 6);

7) схему границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92 (приложение 7);

8) описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92 (приложение 8);

9) требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92 (приложение 9).

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);

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;

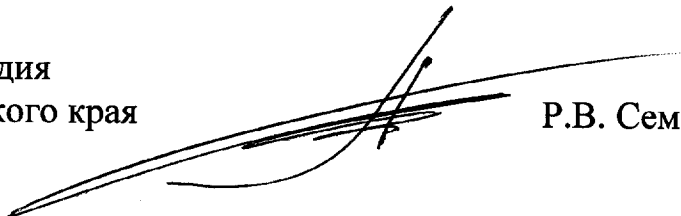
4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования город-курорт Сочи.

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.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Р.В. Семихатский

Приложение 1

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 27.05.2019 № 76-КК

ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

**объекта культурного наследия регионального значения
«Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский
край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92**

Предметом охраны объекта культурного наследия являются:

градостроительные характеристики:

значимый элемент композиционно-планировочной структуры Курортного проспекта и системы крупных санаторно-курортных комплексов Сочи-Мацестинского курорта;

архитектурный ансамбль функционально взаимосвязанных зданий и инженерных сооружений в структуре ландшафтного окружения;

планировочные характеристики:

зонирование территории: **нижняя парковая зона** с парадной лестничной эспланадой, ведущей к центру комплекса; **центральная зона** с санаторными и административными зданиями, вписанными в рельеф и объединенными системой подпорных стен, террас и переходных лестниц, центр композиции – декоративный бассейн с фонтаном; **периферическая зона** с подсобными зданиями и зданием Летнего театра;

композиционная ось юго-запад – северо-восток, соединяющая входную группу со стороны Курортного проспекта с осью Главного корпуса;

центр композиции – прямоугольный бассейн с фонтаном;

использование естественного рельефа для формирования пространства курдонера (в виде амфитеатра);

парковая зона как буфер между транспортной магистралью и зоной отдыха;

ограждение территории с южной стороны – подпорная стена длиной около 270 м;

объемно-пространственные характеристики:

композиционное решение: центральное ядро комплекса в виде соподчиненных объемов Главного корпуса, Западного и Восточного, посаженных на чашеобразный рельеф и объединенных вокруг бассейна с фонтаном посредством подпорных стен, террас и лестниц; доминирующее значение центрального объема Главного корпуса;

объекты планировки:

здания и сооружения:

Главный корпус санатория «Металлург», лит. А;
 Восточный корпус санатория «Металлург», лит. Б;
 Западный корпус санатория «Металлург», лит. В;
 Административный корпус санатория «Металлург», лит. Г;
 Спортивный корпус с бассейном санатория «Металлург», лит. Д;
 Летний кинотеатр санатория «Металлург», лит. М;
 Подпорные стены с системой террас и переходных лестниц;

элементы благоустройства территории и малые архитектурные формы: входная группа, главная лестничная эспланада, осветительные приборы, скамьи, парапеты, балюстрады, фонтаны, декоративные вазоны, парковые скульптуры (мужская и женская), пешеходные дорожки, проезды;

элементы озеленения: пальмовая аллея, газоны, клумбы, участки парка нерегулярной планировки с древесными и кустарниковыми насаждениями;

архитектурные и конструктивные характеристики объектов ансамбля:

Главный корпус санатория «Металлург», лит. А:

градостроительные характеристики: центральным объемом композиции ансамбля, расположен на возвышенном участке рельефа;

основные направления видовых раскрытий: дальние точки – с юго-запада на северо-восток, вдоль композиционной оси, ближние точки – с территории внутреннего дворика (фрагментарное);

стилистическое решение: выполнен в традициях сталинского ампира;

объемно-пространственная композиция: четырехэтажный симметричный корпус, состоящий из трех объемов, центральный объем, фиксирующий композиционную ось, акцентирован шестиколонным портиком коринфского ордера с треугольным фронтоном на высоком стилобате с парадными лестницами, боковые крылья, радиальные в плане, расположены симметрично относительно главной оси;

композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов: шестиколонный портик композитного ордера, колонны высотой в два этажа, треугольный фронтон с гладким тимпаном, ограждение парадных лестниц – балюстрады, оконные проемы прямоугольные, ярусное построение фасадов, массивный цокольный этаж, облицованный блоками дикого камня или его имитацией, второй и третий этаж с прямоугольными проемами лоджий, разный характер ограждений, в уровне второго этажа – балюстрада, в уровне третьего и четвертого – металлические кованые ограждения, лоджии четвертого этажа более легкие благодаря использованию спаренных колонок ионического ордера;

материалы конструкций и наружной отделки: фундаменты бутобетонные, стены из мелких бетонных блоков, перегородки шлакобетонные, перекрытия железобетонные, наружные стены облицованы бетонными блоками с заполнением гранитной крошкой под цвет природного камня разных оттенков, цоколь со стороны внутреннего двора облицован диким камнем типа «скала», цоколи остальных фасадов оштукатурены под руст;

планировочная структура: в центральном объеме расположена группа приема с парадным вестибюлем, с северо-востока примыкает блок столовой, вход в которую обеспечивается в уровне второго этажа, радиальные боковые крылья имеют одностороннюю коридорную планировку, жилые номера 2-4 этажей ориентированы во двор;

декоративное убранство интерьеров: железобетонные колонны вестибюля с лепной отделкой, плоскости отделаны под мрамор; в столовых залах колонны имеют покрытие под мрамор, один коробовый свод зала столовой декорирован лепными гирляндами, в другом – подлинная альфрейная роспись; подлинные деревянные по железобетонным косоурам лестницы с деревянной балюстрадой с широкими поручнями и филенчатыми поворотными тумбами; в коридорах слабовыраженные пилястры с низкими лепными капителями поддерживают декоративный гладкий тянутый антаблемент, фриз декорирован штукатурными тягами, отопительные приборы ограждены деревянными декоративными отделанными под лак с морением под красное дерево решетками, зеркала в деревянных рамах с консольными полочками имеют дополнительное арочное лепное обрамление, остекленные ниши эркеров облицованы деревянными элементами, в коридорах имеются филенчатые деревянные двери с фанерованными шпоном красного дерева наличниками с сандриками;

Восточный корпус санатория «Металлург», лит. Б:

градостроительные характеристики: боковой восточный объем композиции ансамбля, расположен на нижней террасе центральной части ансамбля;

основные направления видовых раскрытий: дальние точки – с запада на восток, ближние точки – с территории внутреннего двора;

стилистическое решение: выполнен в традициях сталинского ампира;

объемно-пространственная композиция: трех-четырёхэтажный корпус, Г-образный в плане расположен с понижением относительно главного корпуса, В уровне второго этажа - переходная галерея, соединяющая восточный корпус с главным корпусом;

композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов: западный фасад акцентирован четырехколонным портиком композитного ордера с разорванным треугольным фронтоном, обращен в курдонер и находится на единой с Западным корпусом оси, перпендикулярной основной композиционной оси ансамбля, ярусное построение фасадов аналогично главному корпусу, массивный цокольный этаж, облицованный плитами дикого камня или его имитацией, второй и третий этаж с прямоугольными проемами лоджий, разный характер ограждений: в уровне второго этажа – балюстрада, в уровне третьего и четвертого – металлические кованые ограждения. Лоджии четвертого этажа более легкие благодаря использованию спаренных колонок ионического ордера, карнизы декорированы штукатурными тягами, лепными дентикулами;

материалы конструкций и наружной отделки: фундаменты бутобетонные, стены из мелких бетонных блоков, перегородки шлакобетонные, перекрытия железобетонные, наружные стены облицованы бетонными блоками с заполнением гранитной крошкой под цвет природного камня разных оттенков, цоколь со стороны внутреннего двора облицован диким камнем типа «скала», цоколи остальных фасадов оштукатурены под руст;

планировочная структура: планировка помещений односторонняя, коридорная;

декоративное убранство интерьеров: вестибюль с круглыми полуколоннами, увенчанными бетонными дорическими капителями, с лепным декором на карнизах и кессонах, подлинная парадная лестница – деревянная по железобетонным косоурам, огражденная деревянной балюстрадой с филенчатыми поворотными тумбами;

Западный корпус санатория «Металлург», лит. В:

градостроительные характеристики: западный объем композиции ансамбля, расположен на одном уровне с Восточным корпусом;

основные направления видовых раскрытий: ближние точки – с территории внутреннего дворика, направление восток-запад;

стилистическое решение: выполнен в традициях сталинского ампира;

объемно-пространственная композиция: четырехэтажный корпус, Г-образный в плане расположен с понижением относительно главного корпуса, в уровне второго этажа – переходная галерея, соединяющая западный корпус с главным корпусом;

композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов: восточный фасад акцентирован четырехколонным портиком коринфского ордера с разорванным треугольным фронтоном, обращен в курдонер и находится на единой с Восточным корпусом оси, перпендикулярной основной композиционной оси ансамбля. Ярусное построение южного фасада аналогично главному корпусу. Массивный цокольный этаж, облицованный плитами дикого камня или его имитацией, второй и третий этаж с прямоугольными проемами лоджий. Разный характер ограждений: в уровне второго этажа – балюстрада, в уровне третьего и четвертого – металлические кованые ограждения. Лоджии четвертого этажа более легкие благодаря использованию спаренных колонок ионического ордера;

материалы конструкций и наружной отделки: фундаменты бутобетонные, стены из мелких бетонных блоков, перегородки шлакобетонные, перекрытия железобетонные, наружные стены облицованы бетонными блоками с заполнением гранитной крошкой под цвет природного камня разных оттенков, цоколь со стороны внутреннего двора облицован диким камнем типа «скала», цоколи остальных фасадов оштукатурены под руст;

планировочная структура: планировка помещений односторонняя, коридорная;

декоративное убранство интерьеров: элементы декоративного убранства вестибюля – бетонные полуколонны дорического ордера с отделкой

под черный полированный мрамор, лепные ионики на карнизах и кессонах; парадная деревянная по железобетонным косоурам лестница с ограждением в виде деревянной балюстрады с филенчатыми поворотными тумбами; в коридорах — тянутые и лепные потолочные карнизы, лепные розетки под осветительные приборы, зеркала с лепным обрамлением, филенчатые деревянные двери, наличники с сандриками, фанерованные шпоном красного дерева;

Административный корпус санатория «Металлург», лит. Г:

градостроительные характеристики: восточный объем композиции ансамбля, расположен на возвышенном участке рельефа, на одном уровне с Главным корпусом;

основные направления видовых раскрытий: ближние точки — с территории внутреннего двора с запада, с проезжей части ул. Бытха — с востока;

стилистическое решение: выполнен в традициях сталинского ампира;

объемно-пространственная композиция: одно-двухэтажный корпус, Г-образный в плане ориентирован по линии застройки улицы Бытха. В уровне первого этажа — переходная галерея, соединяющая административный корпус с главным, плоскость крыши эксплуатируется как терраса, ограждена балюстрадой;

композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов: массивный цокольный этаж оштукатурен под сколотый руст, окна лучковые, второй этаж гладкий с прямоугольными окнами;

материалы конструкций и наружной отделки: фундаменты бутобетонные, стены из мелких бетонных блоков, перегородки шлакобетонные, перекрытия железобетонные, наружные стены оштукатурены под цвет природного камня, цоколь оштукатурен под руст;

планировочная структура: коридорного типа;

декоративное убранство интерьеров: покрытия пола вестибюля — бетонное мозаичного состава с мраморной крошкой с геометрическим рисунком и перегородками из стеклянных жилок;

Спортивный корпус с бассейном санатория «Металлург», лит. Д:

градостроительные характеристики: элемент композиции ансамбля, расположен обособленно на возвышенном участке рельефа в южной части участка в парковой зоне;

основные направления видовых раскрытий: ближние точки — с территории парка — с севера, с проезжей части ул. Бытха — с востока;

стилистическое решение: выполнен в традициях сталинского ампира;

объемно-пространственная композиция: Т-образная в плане объемную композицию с примыканием высокого объема смотровой башни к восточному стыку объемов. Перед объемом бассейна с юга расположена полукруглая терраса солярия, с которой открывается широкая перспектива с видом на море. Со стороны северного фасада симметрично расположены две полукруглые лестницы, ведущие на второй этаж;

композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов: башня с часами завершается колоннадной террасой, окруженной глухим с вставками металлических решеток ограждением, перекрытием которой служит открытая смотровая площадка с бетонной балюстрадой на столбиках с пинаклями, цокольный этаж выделен рустовкой типа «скала»;

материалы конструкций и наружной отделки: фундаменты бутобетонные, стены из мелких бетонных блоков, перегородки шлакобетонные, перекрытия железобетонные, наружные стены оштукатурены под цвет природного камня, цоколь оштукатурен под руст, частично облицован плитами дикого камня, металлическое ограждение лестницы и террасы;

планировочная структура: павильонная;

декоративное убранство интерьеров: лестницы – из мозаичного бетона по железобетонным косоурам с металлическим прутковым ограждением с элементами литья. На площадке обзора зала бассейна мозаичные полы с цветным рисунком, подлинная люстра латунного литья. Чаша бассейна окружена закрытой колоннадой, образованной железобетонными квадратными в сечении колоннами, облицованными мраморными плитами, с кессонным перекрытием, на который опирается свод, выполненный из железобетонных арок;

Летний кинотеатр санатория «Металлург», лит. М:

градостроительные характеристики: элемент композиции ансамбля, расположен на противоположной стороне ул. Бытха на изолированном участке;

основные направления видовых раскрытий: ближние точки – с проезжей части ул. Бытха, с юга (фрагментарно);

стилистическое решение: выполнен в традициях сталинского ампира;

объемно-пространственная композиция: открытое сооружение, расположенное по другую сторону ул. Бытха на участке крутого перепада рельефа. Портал сцены ориентирован на север. В уровне верхней террасы расположены помещения кинопроекторной. Зрительские места расположены каскадом на перепадах рельефа. К подпорным стенам примыкают бетонные лестницы, ведущие на верхний уровень;

композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов: сценическая коробка представляет собой полукруглую ротонду со спаренными колоннами ионического ордера, пространство кинотеатра обрамлено подпорными стенами из каменных блоков;

материалы конструкций и наружной отделки: фундаменты бутобетонные, стены сценической коробки из мелких бетонных блоков, наружные стены оштукатурены, цоколь со стороны внутреннего двора облицован диким камнем типа «скала»;

планировочная структура: открытое пространство зрительских мест, примыкающее к сценическому объему;

декоративное убранство интерьеров: декоративный фронтон над сценическим порталом;

Подпорные стены с системой террас и переходных лестниц:

градостроительные характеристики: связующий композиционный элемент, обеспечивающий связи между объектами, расположенными в структуре рельефа;

конструктивные характеристики: выполняет функцию противооползневого сооружения, составляет единую конструктивную схему с фундаментами зданий;

стилистическое решение: выполнены в традициях сталинского ампира;

композиционное и архитектурно-художественное решение: фиксирует трехъярусную композицию центрального ядра ансамбля, ограждение террас и лестниц в виде балюстрад, глухих парапетов и металлических решеток;

материалы конструкций и наружной отделки: железобетон с отделкой природным камнем, балюстрады и парапеты окрашены в белый цвет;

Парковые скульптуры (мужская и женская):

градостроительные характеристики: фланкируют пространство курдонера;

основные направления видовых раскрытий: дальние точки – с юго-запада вдоль главной композиционной оси по мере приближения, ближние точки с территории курдонера, с востока – для мужской скульптуры, с запада – для женской;

стилистическое решение: выполнены в классических традициях;

объемно-пространственная композиция: фигуры (западная мужская, восточная – женская) расположены симметрично относительно главной оси на прямоугольных постаментах друг напротив друга;

мужская фигура – скульптура, изображающая сидящего отдыхающего античного юношу атлетического телосложения, смотрящего на скульптуру девушки, расположенную на противоположной стороне двора,

женская фигура – скульптура, изображающая сидящую античную девушку, смотрящую на скульптуру юноши, расположенную на противоположной стороне двора;

материалы конструкций и наружной отделки:

бетонные фигуры на бетонных постаментах, облицованных плитами природного камня типа «скала», фигуры окрашены в белый цвет;

элементы благоустройства (скамьи, фонари, фонтаны, вазоны):

скамьи – из деревянных брусьев, положенных на бетонные блоки, сзади –самостоятельное ограждение в виде балюстрады, соединяющей две тумбы, расположены вдоль центральной лестничной эспланады;

фонари в виде стилизованного цветка – выполнены из гнутых стальных прутьев, расположены по всей территории санатория;

два фонаря в виде высоких обелисков – выполнены из бетона, облицованы природным камнем, расположены по Курортному проспекту, фланкируют входную группу санатория;

фонтаны – центральный фонтан с прямоугольным неглубоким бассейном, центр композиции курдонера, чаша выполнена из бетона, облицована природным камнем, в центре – единичный фонтан в виде

скалистого островка, по периметру – небольшие квадратные островки с растительностью; небольшие единичные фонтанчики вдоль фасада Главного корпуса (6 шт.);

вазоны двух типов: бетонные как элемент архитектурного убранства бетонных балюстрад и чугунные литые для оформления подпорных стен, облицованных камнем;

Парк:

градостроительные характеристики: элемент дворцово-паркового комплекса, расположен в нижней зоне санатория, рекреационная зона;

основные направления видовых раскрытий: Курортный проспект, центральная лестница, вид из санаторных корпусов в сторону моря;

стилистическое решение: нагорный дендрологический парк с элементами пейзажного парка;

объемно-пространственная композиция: нерегулярная пространственная композиция боковых фрагментов парка в сочетании с центральной регулярной аллеей и лестничной эспланадой, террасирование, сеть пешеходных прогулочных троп, площадок; ландшафтная часть – древесно-кустарниковые насаждения, участки подлинного покрытия пешеходных троп и ступеней в виде бетонных плит;

исторически ценные характеристики:

уникальный образец санаторно-курортного комплекса советской неоклассики 50-х годов XX века;

часть целостной системы санаторно-курортного комплекса Сочи-Мацестинского курорта, демонстрирующая достижения социалистического строя, отражающая идеологическую политику тоталитарного Советского государства;

авторская работа архитекторов: Я.О. Свирского, Г.Л. Битова, О.А. Угрюмовой.

Предмет охраны может быть уточнен на основании комплексных научных исследований в процессе подготовки научно-проектной документации 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

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНА

приказом администрации
Краснодарского края

от 27.05.2019 № 46-кн

СХЕМА

**границ территории объекта культурного наследия регионального
значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г.,
Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92**

М 1: 2000



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия (ОКН)
-  - исторически ценный градоформирующий объект
-  - объект, адаптированный к ист.-архитектурной среде
-  - нейтральный объект
-  - объект, неадаптированный к ист.-архитектурной среде
-  - объект, диссонирующий к ист.-архитектурной среде
-  - малоценный объект
-  - территория объекта культурного наследия
- . 12** - точка координатной привязки

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



С.В. Онищенко

Приложение 3

УТВЕРЖДЕНО

приказом администрации
Краснодарского края

от 27.05.2019 № 46-кн

ОПИСАНИЕ

границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92, закреплены 61 характерной точкой.

Территория состоит из двух участков: ТОКН-1 (47 точек) и ТОКН-2 (14 точек).

Площадь ТОКН-1 - 46682,44 кв. м;

Площадь ТОКН-2 - 1701,26 кв. м.

**Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия**

Участок ТОКН-1

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
1	2	3
1	315150,21	2201248,48
2	315134,00	2201293,54
3	315130,24	2201309,92
4	315135,43	2201315,38
5	315110,40	2201339,76
6	315096,89	2201346,22
7	315090,95	2201347,85
8	315081,25	2201351,04
9	315012,89	2201360,75
10	315002,14	2201359,11
11	314996,09	2201355,45
12	314950,25	2201327,75
13	314938,85	2201320,73

14	314926,56	2201314,31
15	314911,72	2201309,80
16	314897,34	2201308,74
17	314886,30	2201308,89
18	314883,02	2201304,90
19	314874,57	2201300,46
20	314861,90	2201286,82
21	314855,55	2201279,71
22	314852,66	2201272,63
23	314840,62	2201266,08
24	314851,65	2201245,42
25	314860,35	2201232,03
26	314876,49	2201212,74
27	314890,74	2201201,13
28	314899,39	2201194,44
29	314912,49	2201186,02
30	314922,86	2201180,07
31	314935,50	2201172,57
32	314941,70	2201178,55
33	314965,16	2201153,87
34	314962,81	2201151,27
35	314985,04	2201132,01
36	315013,95	2201105,39
37	315056,60	2201137,60
38	315059,61	2201146,28
39	315059,60	2201157,16
40	315074,62	2201170,71
41	315112,16	2201206,30
42	315112,80	2201209,17
43	315118,44	2201219,48
44	315120,52	2201224,40
45	315122,89	2201226,25
46	315129,61	2201220,92
47	315138,80	2201227,36
1	315150,21	2201248,48

Участок ТОКН-2

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
1	2	3
70	315090,13	2201356,48

69	315086,52	2201371,47
68	315085,73	2201378,93
67	315084,70	2201385,44
66	315083,00	2201391,86
65	315080,28	2201395,71
64	315073,33	2201399,44
63	315071,24	2201404,65
110	315062,66	2201400,53
109	315031,77	2201379,05
74	315038,41	2201364,92
73	315053,11	2201362,88
72	315067,60	2201360,27
71	315079,06	2201358,35
70	315090,13	2201356,48

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



С.В. Онищенко

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 27.05.2019 № 76-КК

РЕЖИМ

использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92

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

В рамках данного режима **разрешается:**

сохранение объекта культурного наследия посредством проведения направленных на обеспечение его физической сохранности ремонтно-реставрационных работ (в соответствии с утвержденным предметом охраны объекта культурного наследия), в том числе работ по консервации, ремонту, реставрации памятника, приспособлению для современного использования, а также научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, научно-методического руководства, технического и авторского надзора на основании письменного разрешения и задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, и в соответствии с документацией, согласованной органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

работы по благоустройству и озеленению территории, направленные на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной среды;

благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;

сохранение открытого пространства;

размещение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

работы по обеспечению мер пожарной безопасности объекта культурного наследия;

работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;

работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций (подземных), земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не нарушающие целостность объекта культурного наследия и не создающую угрозы его повреждения, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

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

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

В рамках данного режима **запрещается:**

снос памятника, возведение объектов капитального строительства и увеличение (изменение) объемно-пространственных характеристик объекта, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия, его историко-градостроительной и природной среды;

градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения, уничтожения и изменения пространственных характеристик объекта культурного наследия;

движение транспортных средств, в случае если оно создает угрозу нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия;

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

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

установка на главных фасадах, крыше объектов культурного наследия, телеантенн, тарелок спутниковой связи, наружных блоков системы кондиционирования;

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

размещение рекламы на фасадах объектов культурного наследия.

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



С.В. Онищенко

Приложение 5

УТВЕРЖДЕНА

приказом администрации
Краснодарского края

от 27.05.2019 № 76-кк

СХЕМА

**границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального
значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г.,
Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92**

М 1: 2000



Условные обозначения:

здания



- объект культурного наследия (ОКН)



- исторически ценный градостроительный объект



- объект, адаптированный к ист.-архитектурной среде



- нейтральный объект



- объект, неадаптированный к ист.-архитектурной среде



- объект, диссонирующий к ист.-архитектурной среде



- малоценный объект



- охранный зона ОКН

. 97

- точка координатной привязки

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

С.В. Онищенко

Приложение 6

УТВЕРЖДЕНО

приказом администрации

Краснодарского края

от 27.05.2019 № 76-КА

ОПИСАНИЕ

границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92

Границы территории охранной зоны объекта культурного наследия закреплены 95-ю поворотными точками.

Территория состоит из двух участков: ОЗ-1 (37 точек) и ОЗ-2 (58 точек).

Площадь участка ОЗ-1 – 14404,17 кв. м;

Площадь участка ОЗ-2 – 12735,37 кв. м.

Перечень координат характерных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия

Участок ОЗ-1

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	Х, (м)	У, (м)
1	2	3
52	315225,77	2201226,72
53	315213,25	2201257,85
54	315203,86	2201280,26
55	315197,90	2201286,12
56	315185,67	2201312,10
57	315170,15	2201333,15
58	315146,29	2201366,24
59	315132,44	2201378,90
60	315103,97	2201390,71
61	315093,70	2201390,61
62	315081,72	2201411,30
63	315071,24	2201404,65
64	315073,33	2201399,44
65	315080,28	2201395,71
66	315083,00	2201391,86

67	315084,70	2201385,44
68	315085,73	2201378,93
69	315086,52	2201371,47
70	315090,13	2201356,48
7	315090,95	2201347,85
6	315096,89	2201346,22
5	315110,40	2201339,76
4	315135,43	2201315,38
3	315130,24	2201309,92
2	315134,00	2201293,54
1	315150,21	2201248,48
47	315138,80	2201227,36
46	315129,61	2201220,92
45	315122,89	2201226,25
44	315120,52	2201224,40
43	315118,44	2201219,48
42	315112,80	2201209,17
41	315112,16	2201206,30
48	315148,94	2201169,64
49	315155,30	2201176,04
50	315182,13	2201175,77
51	315200,64	2201185,08
52	315225,77	2201226,72

Участок ОЗ-2

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
1	2	3
70	315090,13	2201356,48
71	315079,06	2201358,35
72	315067,60	2201360,27
73	315053,11	2201362,88
74	315038,41	2201364,92
75	315000,09	2201367,13
76	314968,81	2201348,21
77	314943,02	2201332,65
78	314924,20	2201325,40
79	314898,77	2201322,72
80	314877,80	2201324,00
81	314871,58	2201325,24
82	314864,40	2201326,66

83	314849,05	2201338,15
84	314846,26	2201323,54
85	314807,83	2201331,48
86	314797,77	2201295,58
87	314811,78	2201264,17
88	314828,70	2201241,92
89	314840,60	2201222,69
90	314855,62	2201203,79
91	314878,75	2201182,49
92	314914,94	2201159,40
93	314945,13	2201136,44
94	314975,53	2201107,24
95	314999,01	2201085,16
96	315024,16	2201065,03
97	315038,08	2201081,62
36	315013,95	2201105,39
35	314985,04	2201132,01
34	314962,81	2201151,27
33	314965,16	2201153,87
32	314941,70	2201178,55
31	314935,50	2201172,57
30	314922,86	2201180,07
29	314912,49	2201186,02
28	314899,39	2201194,44
27	314890,74	2201201,13
26	314876,49	2201212,74
25	314860,35	2201232,03
24	314851,65	2201245,42
23	314840,62	2201266,08
22	314852,66	2201272,63
21	314855,55	2201279,71
20	314861,90	2201286,82
19	314874,57	2201300,46
18	314883,02	2201304,90
17	314886,30	2201308,89
16	314897,34	2201308,74
15	314911,72	2201309,80
14	314926,56	2201314,31
13	314938,85	2201320,73
12	314950,25	2201327,75
11	314996,09	2201355,45
10	315002,14	2201359,11
9	315012,89	2201360,75

8	315081,25	2201351,04
7	315090,95	2201347,85
70	315090,13	2201356,48

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



С.В. Онищенко

Приложение 7

УТВЕРЖДЕНА

приказом администрации
Краснодарского края
от 27.05.2019 № 76-КА

СХЕМА

**границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия регионального значения «Здания и
сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи,
Хостинский район, Курортный просп., 92**

М 1: 2000



Условные обозначения:

здания

-  - объект культурного наследия (ОКН)
-  - исторически ценный градоформирующий объект
-  - объект, адаптированный к ист.-архитектурной среде
-  - нейтральный объект
-  - объект, неадаптированный к ист.-архитектурной среде
-  - объект, диссонирующий к ист.-архитектурной среде
-  - малоценный объект
-  - зона регулирования застройки и хоз. деятельности

• 114 - точка координатной привязки

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



С.В. Онищенко

Приложение 8

УТВЕРЖДЕНО
приказом администрации
Краснодарского края
от 27.05.2019 № 76-КН

ОПИСАНИЕ

**границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия регионального значения «Здания и
сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи,
Хостинский район, Курортный просп., 92**

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия закреплена 42-мя поворотными точками.
Зона состоит из двух участков: ЗРЗ-1 (19 точек) и ЗРЗ-2 (24 точки).
Площадь участка ЗРЗ-1 – 5829,65 кв. м;
Площадь участка ЗРЗ-2 – 18138,08 кв. м.

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

Участок ЗРЗ-1

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
1	2	3
48	315148,94	2201169,64
41	315112,16	2201206,30
40	315074,62	2201170,71
39	315059,60	2201157,16
38	315059,61	2201146,28
37	315056,60	2201137,60
36	315013,95	2201105,39
97	315038,08	2201081,62
98	315042,23	2201084,18
99	315047,85	2201084,31
100	315058,46	2201081,69
101	315067,74	2201100,18
102	315079,53	2201110,37
103	315094,37	2201136,19
104	315104,75	2201137,32
105	315108,99	2201140,78
106	315120,22	2201155,97
107	315130,60	2201163,07
108	315144,36	2201165,72
48	315148,94	2201169,64

Участок ЗРЗ-2

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X, (м)	Y, (м)
1	2	3
111	315081,52	2201416,02
112	315054,12	2201420,15
113	315025,45	2201428,00
114	314996,49	2201440,11
115	314883,05	2201437,17
116	314871,69	2201425,84
117	314870,26	2201412,72
118	314848,89	2201380,46
119	314841,31	2201349,36
83	314849,05	2201338,15
82	314864,40	2201326,66
81	314871,58	2201325,24
80	314877,80	2201324,00
79	314898,77	2201322,72
78	314924,20	2201325,40
77	314943,02	2201332,65
76	314968,81	2201348,21
75	315000,09	2201367,13
74	315038,41	2201364,92
109	315031,77	2201379,05
110	315062,66	2201400,53
63	315071,24	2201404,65
62	315081,72	2201411,30
111	315081,52	2201416,02

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 29.05.2019 № 76-КН

ТРЕБОВАНИЯ

**к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Здания и
сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи,
Хостинский район, Курортный просп., 92**

**Особый режим использования земель и земельных участков и
требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны
объекта культурного наследия регионального значения «Здания и
сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи,
Хостинский район, Курортный просп., 92**

Зона состоит из двух участков: ОЗ-1 и ОЗ-2.

Участок ОЗ-1

1. Территория: охранной зоны объекта культурного наследия, участок
ОЗ-1.

2. Площадь территории – 14404,17 кв. м.

3. Режим использования земель – «Сохранение и восстановление
исторической и природной среды объекта культурного наследия».

В рамках данного режима разрешается:

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

сохранение сложившейся планировочной структуры, в том числе границ
застройки, границ дорожной сети;

сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для
обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных
коммуникаций (подземным способом), земляные, землеустроительные,
мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта
культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

работы по благоустройству и озеленению территории, направленные на
сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а
также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных,
типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной
среды: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и
кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта
культурного наследия;

сохранение открытого пространства;

размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,3 кв.м; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта;

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

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

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

ремонт и реконструкция дорожного полотна, без расширения проезжей части.

Запрещается:

возведение объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) исторической и природной среды объекта культурного наследия;

прокладка инженерных коммуникаций (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;

вырубка деревьев и кустарников за исключением санитарных рубок и ухода;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

размещение парковок;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

установка бетонных, кирпичных, металлических и других сплошных ограждений; использование в окраске ограждений, ворот и калиток, ярких цветов, в том числе синий, красный, зеленый, фиолетовый, желтый.

4. Адреса участков: Краснодарский край, г-к Сочи, Хостинский р-н, Курортный просп., 92, ул. Бытха, 20.

5. Капитальные строения: Курортный просп., 92, Лит. Е, Ж, П, ул. Бытха, 20 к.2.

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

7. Элемент планировочной структуры: участок ОЗ-1

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь	не регламентируется

	земельного участка	
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	в рамках существующего
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;
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
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры (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 и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и

		иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, 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	поддержание существующего состояния
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,3 кв.м; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта, 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 ул. Бытха
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; реконструкция фонда ценных экземпляров; сохранение памятника природы «Голубые ели».
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	подпорные стены, лестницы, дорожные покрытия
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической	в рамках существующего

	сети	
7.18	Иные требования	обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; запрещается размещение парковок

8. Элемент планировочной структуры: капитальные объекты Курортный просп., 92 Лит. Е, Ж, П, ул. Бытха 20 к.2.

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
8.1	Местоположение на участке	в соответствии с существующим
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	реставрация фасадов, возможно приспособление
8.3	Конфигурация плана	в рамках существующей
8.4	Этажность	1-2 этажа
8.5	Архитектурно-стилевое решение	в соответствии с первоначальным решением
8.6	Основные строительные и отделочные материалы	в соответствии с первоначальным решением
8.7	Иные требования	нет

Участок ОЗ-2

1. Территория: охранный зоны объекта культурного наследия, участок ОЗ-2.

2. Площадь территории – 12735,37 кв.м.

3. Режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

В границах данного режима **разрешается:**

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

сохранение сложившейся планировочной структуры, в том числе границ застройки, границ дорожной сети;

сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций (подземным способом), земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

работы по благоустройству и озеленению территории, направленные на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а

также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной среды: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

сохранение открытого пространства;

размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,3 кв.м; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта;

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

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

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

ремонт и реконструкция дорожного полотна, без расширения проезжей части.

Запрещается:

возведение объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) исторической и природной среды объекта культурного наследия;

возведение временных павильонов и навесов, нарушающих визуальное восприятие ОКН;

прокладка инженерных коммуникаций (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;

вырубка деревьев и кустарников за исключением санитарных рубок и ухода;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

размещение парковок;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

установка бетонных, кирпичных, металлических и других сплошных ограждений; использование в окраске ограждений, ворот и калиток, ярких цветов, в том числе синий, красный, зеленый, фиолетовый, желтый.

4. Адреса участков: Краснодарский край, г-к Сочи, Хостинский р-н, Курортный просп., 92/4, проезжая часть ул. Бытха, автодорога общего пользования федерального значения А-147.

5. Капитальные строения: Курортный просп., 92 /4 – чебуречная.

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

7. Элемент планировочной структуры: участок ОЗ-2

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	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	в рамках существующего
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;
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
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры (прокладка подземных инженерных коммуникаций); запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;

Том 3
стр. 27
Фаз 38

		запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные, изыскательские и иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, 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	поддержание существующего состояния
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,3 кв.м; вывеска высотой не более 0,6 м), связанных с функциональной деятельностью объекта, запрещается размещение всех видов рекламных конструкций
7.14	Сохранимые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	не регламентируются
7.15	Сохранимые 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; реконструкция фонда ценных

		экземпляров
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	подпорные стены, дорожные покрытия
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующего
7.18	Иные требования	обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; запрещается размещение парковок

8. Элемент планировочной структуры: капитальный объект, Курортный просп., 92/4

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
8.1	Местоположение на участке	в границах участка
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	возможна реконструкция с адаптацией к исторической среде объекта культурного наследия
8.3	Конфигурация плана	не регламентируется
8.4	Этажность	1-2 этажа
8.5	Архитектурно-стилевое решение	в соответствии с исторической средой
8.6	Основные строительные и отделочные материалы	в соответствии с исторической средой
8.7	Иные требования	нет

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здания и сооружения санатория «Металлург», 1956 г., Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный просп., 92

Зона состоит из двух участков: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2.

Участок ЗРЗ-1

1. Территория: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, участок ЗРЗ-1;

2. Площадь территории – 5829,65 кв.м;

3. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

В границах ЗРЗ объекта культурного наследия **разрешается:**

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства: в рамках высотных ограничений данной зоны;

капитальный ремонт и реконструкция объекта капитального строительства: диссонирующего объекта с целью приведения его в соответствие высотными ограничениями данной зоны;

возведение новых объектов капитального строительства в рамках высотных ограничений данной зоны;

возведение некапитальных объектов (беседок, открытых павильонов);

проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев, кустарников, реконструкция ценных фрагментов озеленения;

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

установка фонтанов, малых архитектурных форм;

сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

разрешается размещение открытых автостоянок легковых автомобилей;

размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв.м), включая праздничное оформление;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление 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;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

4. Адреса участков: Краснодарский край, г-к Сочи, Хостинский р-н, Курортный просп., 90, А, Б, В.

5. Капитальные строения: жилые дома - Курортный просп., 90, А, Б, В.

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

7. Элемент планировочной структуры: участок ЗРЗ-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	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	в существующем соотношении застроенных и незастроенных участков территории;
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	60%
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 15 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	не регламентируется
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
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры (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 и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, 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	поддержание существующего состояния
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение на фасадах зданий вывесок размером не более 0,6 x 2 м, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,6 x 0,8 м; размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 м ²), включая праздничное оформление запрещается установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций и отдельно стоящих рекламных конструкций.
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-	сохранение исторически сложившейся линии застройки Курортного проспекта

	дорожной сети	
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	не регламентируется
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	прозрачное ограждение по границе с земельным участком санатория «Металлург»
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.18	Иные требования	нет

8. Элемент планировочной структуры: капитальные объекты, Курортный просп., 90, А, Б, В

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
8.1	Местоположение на участке	произвольное
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	возможна реконструкция с целью снижения существующей этажности
8.3	Конфигурация плана	не регламентируется
8.4	Этажность	1-4 этажа (не выше 15 м от существующего уровня земли)
8.5	Архитектурно-стилевое решение	не регламентируется
8.6	Основные строительные и отделочные материалы	не регламентируются
8.7	Иные требования	нет

Участок ЗРЗ-2

Территория: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, участок ЗРЗ-2;

1. Площадь территории – 18138,08 кв.м.
2. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование».
3. В границах ЗРЗ объекта культурного наследия **разрешается:**

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства: в рамках высотных ограничений данной зоны;

капитальный ремонт и реконструкция объекта капитального строительства: диссонирующего объекта с целью приведения его в соответствие высотными ограничениями данной зоны;

возведение новых объектов капитального строительства в рамках высотных ограничений данной зоны;

возведение некапитальных объектов (беседок, открытых павильонов);

проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев, кустарников, реконструкция ценных фрагментов озеленения;

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

установка фонтанов, малых архитектурных форм;

сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

работы по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;

разрешается размещение открытых автостоянок легковых автомобилей;

размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв.м), включая праздничное оформление;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

осуществление 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;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

4. Адреса участков: Краснодарский край, г-к Сочи, Хостинский р-н, Курортный просп., 92/5, ул. Возрождения.

5. Капитальные строения: жилой дом – Курортный просп., 92/5.

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

7. Элемент планировочной структуры: участок ЗРЗ-2

Наименование характеристик и	Значение характеристик и
------------------------------	--------------------------

показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.2	Максимальная площадь земельного участка	не регламентируется
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	в существующем соотношении застроенных и незастроенных участков территории;
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	30%
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 36 м от существующего уровня земли (соответствует ограничениям правил землепользования и застройки)
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка;	не регламентируется
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
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры (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 и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, 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	поддержание существующего состояния
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается размещение на фасадах зданий вывесок размером не более 0,6 х 2 м, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,6 х 0,8 м; размещение элементов информационно-декоративного оформления (отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв.м), включая праздничное оформление запрещается установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций и отдельно стоящих рекламных конструкций
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	не регламентируется
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных,	не регламентируется

	кустарниковых и цветочных насаждений	
7.16	Сохранимые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	нет
7.17	Сохранимые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.18	Иные требования	нет

8. Элемент планировочной структуры: капитальный объект, Курортный просп., 92/5

Наименование характеристик и показателей, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
8.1	Местоположение на участке	не регламентируется
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	возможна реконструкция с целью снижения существующей этажности
8.3	Конфигурация плана	не регламентируется
8.4	Этажность	не более 12 этажей (не выше 36 м от существующего уровня земли)
8.5	Архитектурно-стилевое решение	не регламентируется
8.6	Основные строительные и отделочные материалы	не регламентируются
8.7	Иные требования	нет

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



С.В. Онищенко