



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 04.10.2019

г. Краснодар

№ 181-КК

**Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Краснополянская школа искусств»,
начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район,
пгт. Красная Поляна, ул. Заповедная, 31, а также режимов использования
земель и требований к градостроительным регламентам в границах
территорий данных зон**

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия», 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 зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Краснополянская школа искусств», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, пгт. Красная Поляна, ул. Заповедная, 31, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Краснополянская школа искусств», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, пгт. Красная Поляна, ул. Заповедная, 31, согласно приложению 2 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);

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;

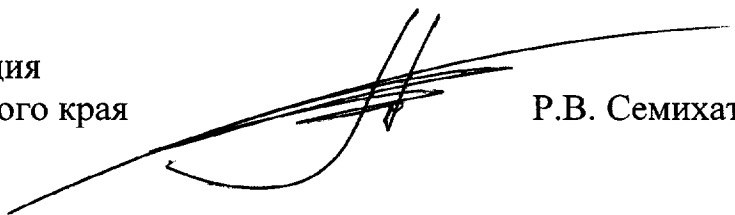
4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования город-курорт Сочи.

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 возложить на заместителя начальника управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края Бирюкову Н.Т.

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

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

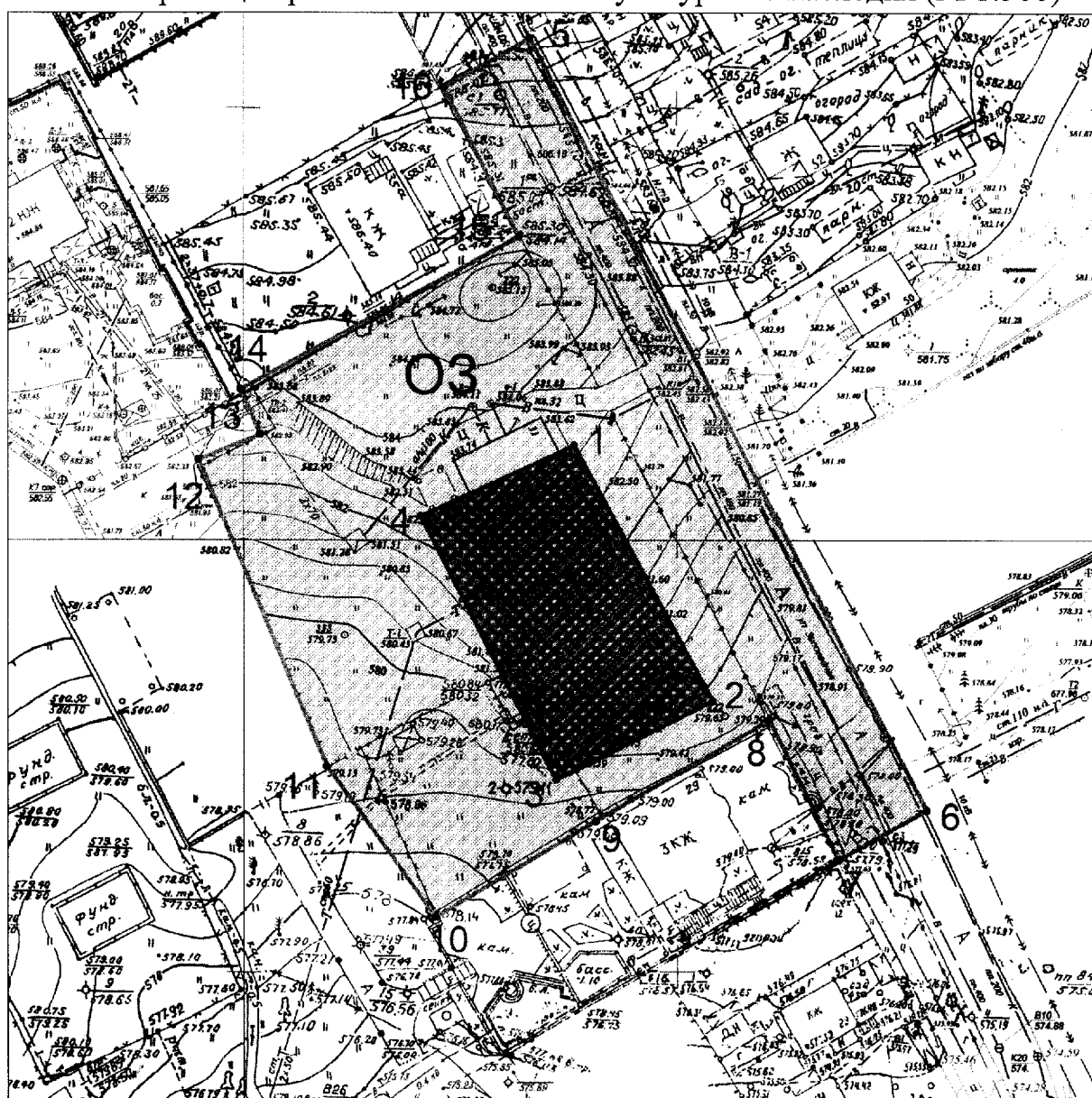
Краснодарского края

от 04.10.2019 № 181-КН

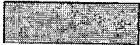
ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Краснополянская школа искусств», начало XX в., Краснодарский край,
г. Сочи, Адлерский район, пгт. Красная Поляна, ул. Заповедная, 31

Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия (М 1:500)



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
 - территория объекта культурного наследия
 - граница территории объекта культурного наследия
 - граница территориальных зон
 - охранный зона
03 - охранный зона
● 1 - номер поворотной точки

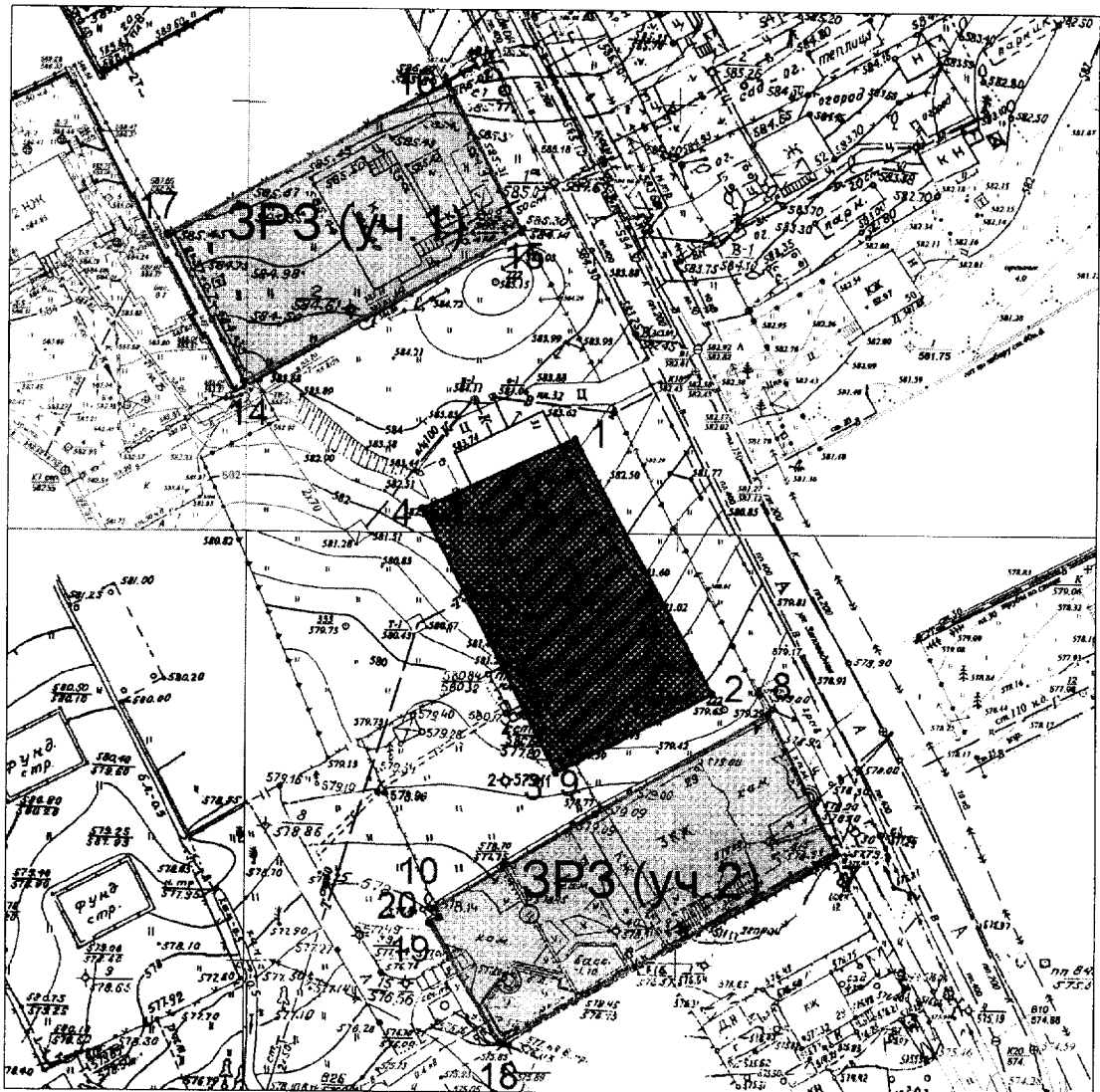
**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны
объекта культурного наследия**

Границы охранной зоны объекта культурного наследия состоят из внешнего и внутреннего контуров и зафиксированы 16 характерными (поворотными) точками. Площадь территории охранной зоны объекта культурного наследия – 3373,94 кв. м.

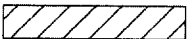
Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
Внутренний контур:			
1	328117,8804	2237111,4634	
			33,54
2	328088,0212	2237126,7482	
			20,24
3	328079,2971	2237108,4816	
			34,28
4	328110,1545	2237093,5467	
			19,51
1	328117,8804	2237111,4634	
Внешний контур:			
5	328165,1506	2237107,4715	
			100,44
6	328074,6826	2237151,0827	
			11,75
7	328069,1354	2237140,7233	
			18,11
8	328085,6123	2237133,2214	
			23,17

9	328074,3501	2237112,9700	
			21,64
10	328063,7000	2237094,1300	
			21,51
11	328081,4800	2237082,0300	
			38,45
12	328117,3501	2237068,1800	
			7,55
13	328120,0017	2237075,2476	
			5,65
14	328125,2701	2237073,2100	
			36,57
15	328142,1900	2237105,6300	
			19,34
16	328159,6900	2237097,4000	
			11,46
5	328165,1506	2237107,4715	

Схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия (М 1:500)



Условные обозначения:

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

ЗРЗ - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

● 1 - номер поворотной точки

уч. 1,2 - номер участка

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, состоящей из участка № 1 и участка № 2

Границы участка № 1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия зафиксированы 4 характерными (поворотными) точками. Площадь территории участка № 1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия – 710,48 кв. м.

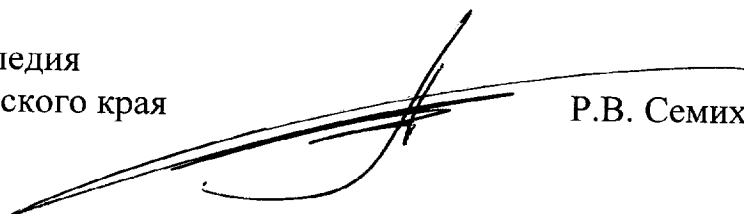
Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
16	328159,6900	2237097,4000	
			19,34
15	328142,1900	2237105,6300	
			36,57
14	328125,2701	2237073,2100	
			19,38
17	328142,6701	2237064,6900	
			36,88
16	328159,6900	2237097,4000	

Границы участка № 2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия зафиксированы 7 характерными (поворотными) точками. Площадь территории участка № 2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия – 803,59 кв. м.

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23		Расстояние
	X	Y	
8	328085,6041	2237133,223	
			18,10
7	328069,1354	2237140,723	
			44,66
18	328047,9401	2237101,42	
			16,14
19	328061,99	2237093,47	
			1,30
20	328062,57	2237094,63	
			1,24

10	328063,7	2237094,13	
			21,64
9	328074,3501	2237112,97	
			23,17
8	328085,6041	2237133,223	

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Р.В. Семихатский

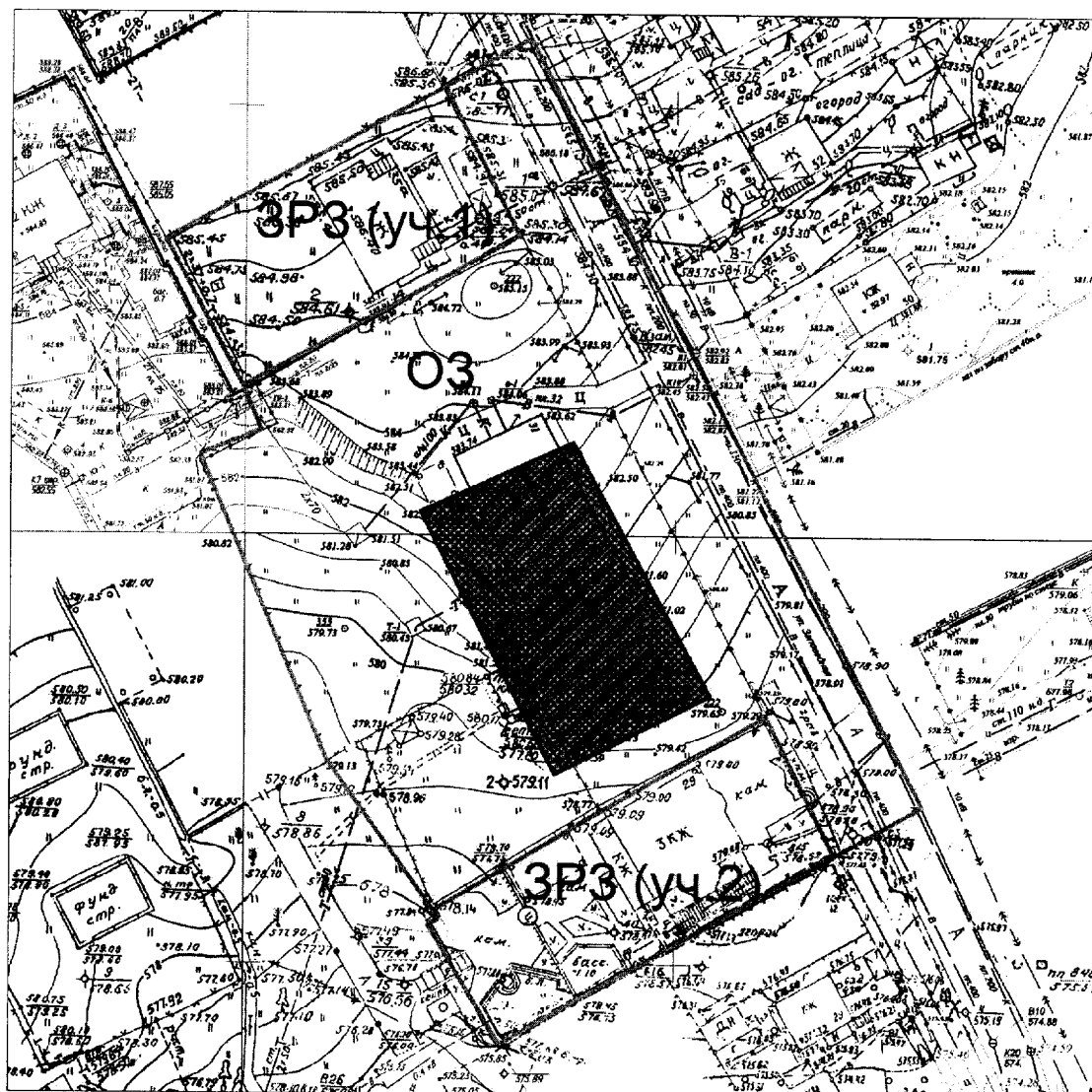
Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 04.10.2019 № 181-КН

РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в
границах территорий зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Краснополянская школа искусств»,
начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район,
пгт. Красная Поляна, ул. Заповедная, 31**

**Схема режимов использования земель и требований к градостроительным
регламентам в границах территорий зон охраны
объекта культурного наследия**



Условные обозначения:



- объект культурного наследия



- территория объекта культурного наследия



- граница территории объекта культурного наследия



- граница территориальных зон

ЗРЗ

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

ОЗ

- охранный зона

уч.1, 2

- номер участка

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

В границах охранной зоны объекта культурного, включающей 1 участок:

1. Участок ОЗ;
2. Общая площадь территории охранной зоны – 3373,94 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. Заповедной – 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;

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

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

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

организация парковок на специально отведенных площадках;

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.

4. Адреса участков: Краснодарский край, г-к Сочи, Адлерский район, ул. Заповедная, 31, земельный участок с кадастровым № 23:49:0420007:1095.

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	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	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)	0%

	в границах земельного участка	
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. Заповедной
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов 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 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 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. Заповедной
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; установка по границам земельных участков прозрачных (просматриваемых) и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, капитальный ремонт

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

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, включающей участок № 1 и участок № 2

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, включающей 2 участка (участок №1, участок №2):

1. Участок №1 и 2;
2. Общая площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1514,07 кв. м:
площадь участка № 1 – 710,48 кв. м;
площадь участка № 2 – 803,59 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. Заповедная;

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

размещение всех видов рекламных конструкций;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

4. Адреса участков: Краснодарский край, г-к Сочи, Адлерский район, ул. Заповедная, 31, земельные участки с кадастровым № 23:49:0420007:13 и № 23:49:0420007:37.

5. Капитальные строения: есть – 2х и 3х этажные жилые дома, хозяйственные постройки.

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

7. Элемент планировочной структуры: участки № 1 и № 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	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) в границах регламентного участка	3,5 м от существующего уровня земли
Требования и ограничения специального характера		

7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. Заповедной
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных 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 объект культурного наследия, 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. Заповедной

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 элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих; запрещается изменение характера рельефа
7.18	Иные требования	запрещается: установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на

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

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Р.В. Семихатский