



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 08.02.2017

г. Краснодар

№ 26-КК

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором жил Островский Николай Алексеевич в 1928-1929 гг. и 1932-1934 гг. В доме—мемориальный музей Н.А. Островского», 1928-1929 гг., 1932—1934 гг., 1935г., 1936 г., Краснодарский край, г. Сочи, ул. П. Корчагина, 4

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. Установить зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором жил Островский Николай Алексеевич в 1928-1929 гг. и 1932-1934 гг. В доме—мемориальный музей Н.А. Островского», 1928 1929 гг., 1932—1934 гг., 1935г., 1936 г., Краснодарский край, г. Сочи, ул. П. Корчагина, 4, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2. Утвердить режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором жил Островский Николай Алексеевич в 1928—1929 гг. и 1932—1934 гг. В доме—мемориальный музей Н.А. Островского», 1928 1929 гг., 1932—1934 гг., 1935г., 1936 г., Краснодарский край, г. Сочи, ул. П. Корчагина, 4, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3. Отделу государственного учета объектов культурного наследия

управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Гончаров А.В.) обеспечить:

1) размещение (опубликование) настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://admkrain.krasnodar.ru>) и направление на «Официальный интернет-портал 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;

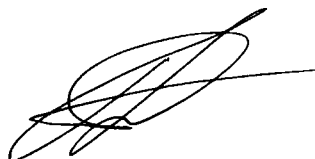
4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования город Сочи.

3. Убытки, причиненные ограничением прав в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий, подлежат возмещению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ

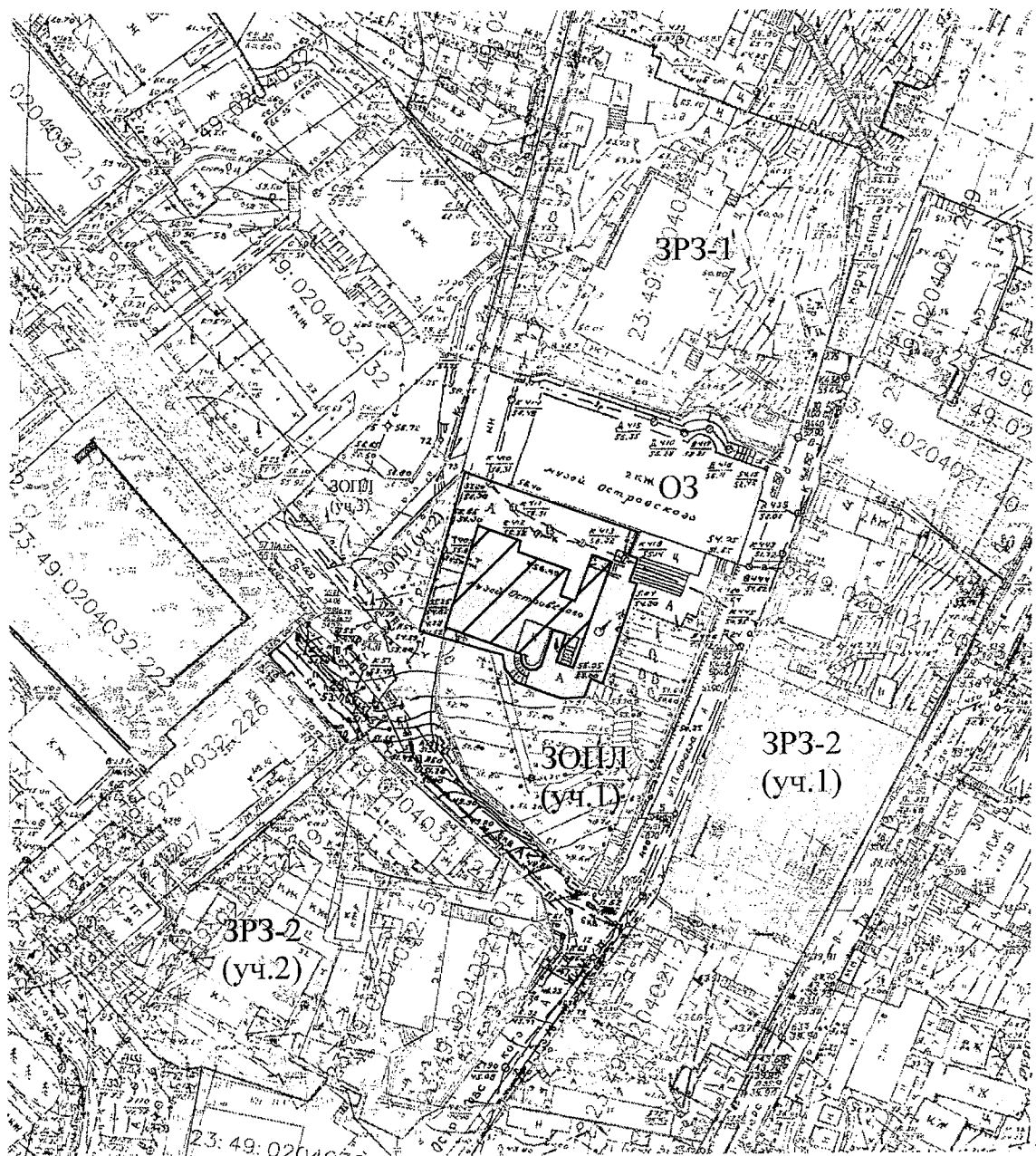
приказом администрации
Краснодарского края

от 08.08.2004 № 26-кн






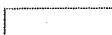

ЗОНЫ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором жил Островский Николай Алексеевич в 1928–1929 гг. и 1932–1934 гг. В доме–мемориальный музей Н.А. Островского», 1928 1929 гг., 1932–1934 гг., 1935г., 1936 г., Краснодарский край, г. Сочи, ул. П. Корчагина, 4

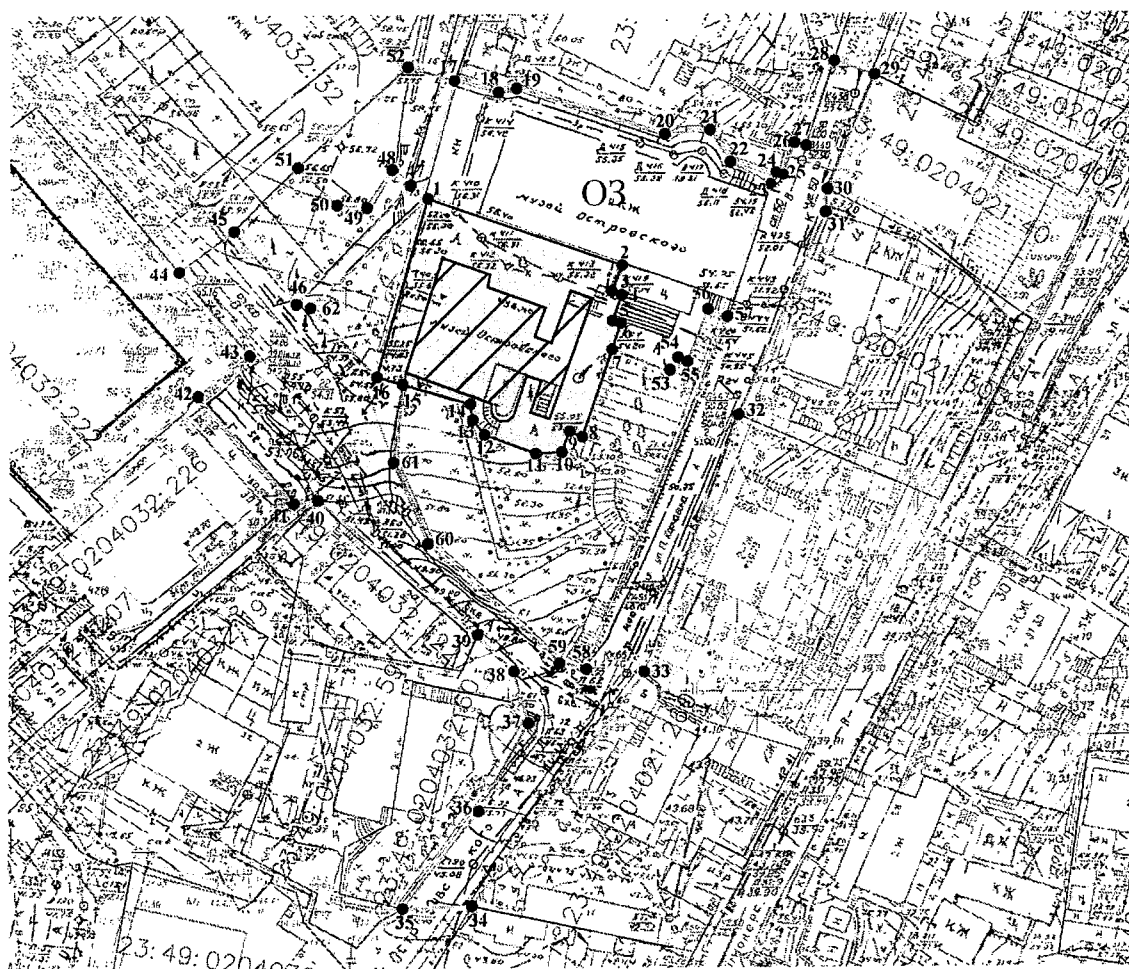
Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия









Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
-  - территория объекта культурного наследия, утв. приказом от 27.05.20 г. №183-кн
-  - граница территории объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
-  - охранный зона
-  - зона охраняемого природного ландшафта
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ОЗ - охранный зона
- ЗОПЛ - зона охраняемого природного ландшафта
- ЗРЗ-1, - номер подзоны зоны
- ЗРЗ-2 - регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- уч.1,2 - нумерация участка

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)



Условные обозначения:

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

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

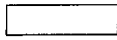

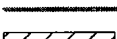
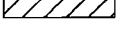
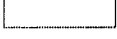
Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
Внутренний контур:		
1	316622.74	2199097.11
2	316614.72	2199120.10
3	316611.63	2199118.90
4	316611.18	2199120.06
5	316608.09	2199118.98
6	316607.80	2199119.99
7	316604.68	2199118.95
53	316601.97	2199125.84
54	316603.73	2199126.72
55	316603.24	2199127.84
56	316609.44	2199130.24
57	316608.56	2199132.54
58	316566.39	2199116.05
59	316567.25	2199112.92
60	316581.55	2199097.20
61	316591.31	2199093.14
15	316600.57	2199094.19
16	316601.49	2199091.07
62	316609.75	2199083.20
1	316622.74	2199097.11
Внешний контур:		
17	316636.84	2199100.22

18	316635.42	2199105.42
19	316635.87	2199107.56
20	316630.31	2199125.12
21	316630.82	2199130.44
22	316626.98	2199132.86
23	316624.35	2199137.64
24	316625.71	2199138.24
25	316625.44	2199139.11
26	316629.25	2199140.42
27	316628.89	2199141.77
28	316639.10	2199145.06
29	316637.43	2199149.83
30	316623.72	2199144.32
31	316620.98	2199144.10
32	316596.89	2199133.92
33	316566.02	2199122.88
34	316538.20	2199102.62
35	316537.90	2199094.40
36	316549.39	2199103.38
37	316559.90	2199109.23
38	316566.10	2199107.48
39	316570.51	2199103.13
40	316586.74	2199084.19
41	316586.33	2199081.34
42	316599.26	2199069.93
43	316604.09	2199076.02
44	316614.06	2199067.66
45	316618.89	2199074.17
46	316610.20	2199081.58
47	316624.31	2199095.06
48	316626.15	2199092.87
49	316621.68	2199089.89
50	316621.97	2199086.35
51	316626.45	2199081.73
52	316638.51	2199094.70
17	316636.84	2199100.22

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



Условные обозначения:

-  - территория объекта культурного наследия
-  - граница территории объекта культурного наследия
-  - граница территориальных зон
-  - объект культурного наследия
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ЗРЗ-1, - номер подзоны зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ЗРЗ-2
- уч.1,2 - нумерация участка
- 1 - номер поворотной точки

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия состоят из подзоны ЗРЗ-1, включающей 1 участок, и подзоны ЗРЗ-2, включающей участок № 1 и 2.

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
17	316636.84	2199100.22
63	316643.05	2199102.49
64	316682.92	2199113.18
65	316679.45	2199122.18
66	316678.52	2199121.81
67	316677.97	2199123.08
68	316675.47	2199122.20
69	316671.24	2199133.18
70	316665.68	2199149.72
71	316653.97	2199147.81
72	316653.92	2199149.39
28	316639.10	2199145.06
27	316628.89	2199141.77
26	316629.25	2199140.42
25	316625.44	2199139.11
24	316625.71	2199138.24
23	316624.35	2199137.64
22	316626.98	2199132.86
21	316630.82	2199130.44
20	316630.31	2199125.12
19	316635.87	2199107.56
18	316635.42	2199105.42
17	316636.84	2199100.22

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2 уч. № 1) объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
29	316637.43	2199149.83

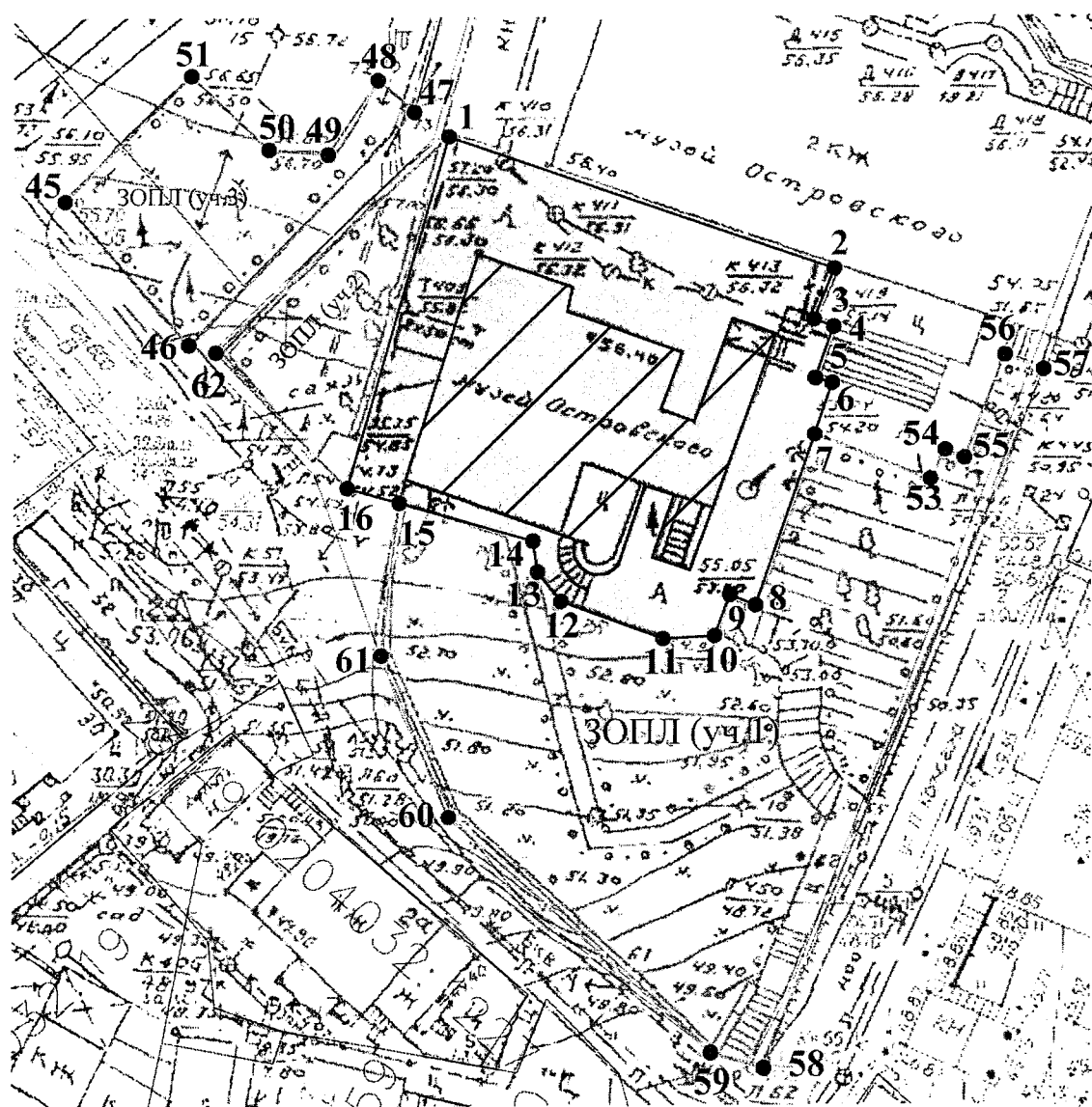
73	316632.03	2199160.70
74	316629.71	2199159.61
75	316624.20	2199171.09
76	316611.18	2199164.08
77	316608.01	2199168.50
78	316543.91	2199134.76
79	316546.15	2199130.10
80	316542.38	2199128.18
81	316543.22	2199126.37
82	316540.27	2199124.87
83	316536.94	2199131.11
84	316532.68	2199128.89
34	316538.20	2199102.62
33	316566.02	2199122.88
32	316596.89	2199133.92
31	316620.98	2199144.10
30	316623.72	2199144.32
29	316637.43	2199149.83

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2 уч. № 2) объекта культурного наследия

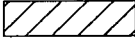
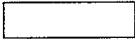



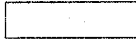
Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
42	316599.26	2199069.93
41	316586.33	2199081.34
40	316586.74	2199084.19
39	316570.51	2199103.13
38	316566.10	2199107.48
37	316559.90	2199109.23
36	316549.39	2199103.38
35	316537.90	2199094.40
85	316536.48	2199091.76
86	316533.38	2199088.99
87	316536.36	2199083.35
88	316539.74	2199084.34
89	316542.38	2199079.36
90	316538.80	2199076.52
91	316543.48	2199062.41

92	316543.09	2199060.17
93	316544.78	2199056.38
94	316555.31	2199046.82
95	316557.98	2199049.69
96	316563.07	2199044.56
97	316562.68	2199044.04
98	316569.43	2199038.10
99	316581.56	2199051.94
100	316580.90	2199052.66
101	316586.19	2199058.71
102	316587.73	2199057.30
42	316599.26	2199069.93

**Карта (схема) границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)
объекта культурного наследия**



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
 - территория объекта культурного наследия
 - граница территории объекта культурного наследия
 - граница территориальных зон
 - номер поворотной точки
 - зона охраняемого природного ландшафта
ЗОПЛ - зона охраняемого природного ландшафта
 уч.1,2 - нумерация участка

Границы зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия состоят из участков № 1, 2 и 3.

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ уч. 1) объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
7	316604.68	2199118.95
53	316601.97	2199125.84
54	316603.73	2199126.72
55	316603.24	2199127.84
56	316609.44	2199130.24
57	316608.56	2199132.54
58	316566.39	2199116.05
59	316567.25	2199112.92
60	316581.55	2199097.20
61	316591.31	2199093.14
15	316600.57	2199094.19
14	316598.23	2199102.19
13	316596.35	2199102.47
12	316594.55	2199103.88
11	316592.29	2199109.96

10	316592.46	2199113.03
9	316594.94	2199113.94
8	316594.31	2199115.46
7	316604.68	2199118.95

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ уч. 2) объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
1	316622.74	2199097.11
16	316601.49	2199091.07
62	316609.75	2199083.20
1	316622.74	2199097.11

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ уч. 3) объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
45	316618.89	2199074.17
46	316610.20	2199081.58
47	316624.31	2199095.06
48	316626.15	2199092.87
49	316621.68	2199089.89
50	316621.97	2199086.35
51	316626.45	2199081.73
45	316618.89	2199074.17

Начальник управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

11.05.2014
11.05.2014
11.05.2014

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 08.02.2021 № 26-И

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором жил Островский Николай Алексеевич в 1928–1929 гг. и 1932–1934 гг. В доме–мемориальный музей Н.А. Островского», 1928 1929 гг., 1932–1934 гг., 1935г., 1936 г., Краснодарский край, г. Сочи, ул. П. Корчагина, 4

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия федерального значения, включающей 1 участок:

Участок ОЗ.

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. Кубанской и ул. П. Корчагина - угловое и высотное положение объекта культурного наследия;

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

проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка ценных пород деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка);

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и здания ценной исторической застройки;

установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам

сложившейся архитектурной среды;

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

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

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

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

организация парковок на специально отведенных площадках; проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;

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

Запрещается:

возведение объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки;

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

установка надземных пешеходных переходов;

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

фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка не просматриваемых («глухих») ограждений;

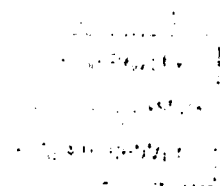
размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории.

Адреса участков: Краснодарский край, г-к Сочи, Центральный район, отрезки ул. П. Корчагина и ул. Кубанской вдоль фасада земельного участка с кадастровым № 23:49:0204032:10; часть земельного участка № 23:49:0204032:10; часть земельного участка № 23:49:0204032:32.

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры: участок № 1.



Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельного участка
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	10%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов без увеличения их основного объема, в остальных случаях 0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, не представляющих историко-культурной ценности
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	0%
7.8	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	не регламентируется
Требования и ограничения специального характера		
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия с ул. П. Корчагина и ул. Кубанской

7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается установка надземных пешеходных переходов, запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации - разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия ул. П. Корчагина и ул. Кубанской
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

7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка); установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия и здания ценной исторической застройки; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; запрещается установка непрозрачных («глухих») ограждений
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.18	Иные требования	обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; организация парковок на специально отведенных площадках; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ) путем установления 2-х ее подзон:

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

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (включает участок № 1 и № 2).

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия федерального значения, действуют общие режимы использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с особыми требованиями к градостроительным регламентам в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в 2-х ее подзонах:

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

зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (включает участок № 1 и № 2).

Регламентный участок (подзона) ЗРЗ-1:

регламентный участок: включает 1 участок ЗРЗ-1;

режим использования земель - «Ограниченное преобразование».

Регламентный участок (подзона) ЗРЗ-2:

регламентный участок: включает участок № 1 и участок № 2 ЗРЗ-2;

режим использования земель - «Ограниченное преобразование».

Разрешается:

сохранение элементов исторической планировочной структуры (историческая линия застройки совпадает с красными линиями);

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

капитальный ремонт, реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства (компенсационное строительство) осуществляется в соответствии со следующими требованиями:

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

в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (включает 1 участок) не более 10 м от существующего уровня земли;

в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (включает участок № 1 и № 2) не более 8 м от существующего уровня земли;

применение в отделке фасадов оштукатуривания с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков;

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

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

организация входных групп осуществляется в соответствии с единым архитектурным решением фасада (ов);

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. П. Корчагина и ул. Кубанскую;

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;

применение фрагментарной отделки фасадов, формирующих территорию общего пользования;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок.

Адреса участков: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, кадастровый № 23:49:0204032:24, 23:49:0204021:40, 23:49:0204021:303, 23:49:0204021:260, 23:49:0204032:60, 23:49:0204032:59, 23:49:0204032:19, 23:49:0204032:1227, 23:49:0204032:226, 23:49:0204032:1207, а также участок домовладения по ул. П. Корчагина, не поставленный на кадастровый учет.

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры: участок подзоны ЗРЗ-1 и участки № 1 и № 2 подзоны ЗРЗ-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	в выделенных границах земельных участков
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	не регламентируется
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не менее 10%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется

7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (включает 1 участок) не более 10 метров от существующего уровня земли; в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (включает участок № 1 и № 2) не более 8 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	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. П. Корчагина и ул. Кубанской
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	в рамках ограничений, предусмотренных 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. П. Корчагина и ул. Кубанской
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих; запрещается изменение рельефа

7.18	Иные требования	запрещается: установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах, выходящих на ул. П. Корчагина и ул. Кубанскую; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории; применение фрагментарной отделки фасадов, формирующих территорию общего пользования
------	-----------------	--

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия федерального значения, включающей 3 участка:

Участок: № 1, № 2 и № 3 ЗОПЛ.

Режим использования земель - «Сохранение и восстановление природного ландшафта».

Разрешается:

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

проведение работ по благоустройству: сохранение исторической планировочной структуры с использованием в покрытии пешеходных площадок, пешеходных дорожек, открытых лестниц, натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; установка отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов среды; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); установка малых архитектурных форм, организация фонтанов и искусственных водопадов; установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2 м;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства (подпорных стен, склоно-укрепительных сооружений, открытых лестниц) без увеличения их основного объема, в том числе капитальный ремонт существующих некапитальных зданий (деревянный чайный домик);

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

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры с прокладкой инженерных коммуникаций

подземным способом;

установка по границам земельных участков прозрачных ограждений;
осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

возведение объектов капитального строительства;
вырубка ценных пород деревьев, кустарников, за исключением санитарных рубок;

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

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

размещение всех видов рекламных конструкций;
установка по границам земельных участков глухих ограждений;
размещение парковок.

Адрес участка: Краснодарский край, г.-к. Сочи, Центральный район, 23:49:0204032:10 (частично), 23:49:0204032:32 (частично).

Капитальные строения: подпорные стены, склоно-укрепительные сооружения, открытые лестницы.

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

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

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в границах регламентного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в границах регламентного участка
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	80%
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется

7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и некапитальных зданий без увеличения их основного объема, в остальных случаях 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 исторических принципов зрительного восприятия объекта культурного наследия с пешеходных аллей сада и с ул. П. Корчагина и ул. Кубанской
7.10	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры (в том числе подпорных стен), иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, окружающую природную среду
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации - разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения, разрушения, уничтожения объекта культурного наследия, ценных элементов природной среды, приводящих в том числе к замусориванию территории

7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	разрешается установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2 м; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической планировочной структуры с использованием в покрытии пешеходных площадок, пешеходных дорожек, открытых лестниц натуральные материалы (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение мероприятий, направленных на обеспечение сохранности ценных пород деревьев, кустарников и иных насаждений, посадка новых; запрещается: вырубка ценных пород деревьев, кустарников, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	сохранение исторической планировочной структуры с использованием в покрытии пешеходных площадок, пешеходных дорожек, открытых лестниц натуральные материалы (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; установка отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов среды; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); установка малых архитектурных форм, организация фонтанов и искусственных водопадов, организация обустроенных смотровых площадок; установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2 м; установка по границам земельных участков прозрачных ограждений
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	запрещается изменение рельефа и гидросистемы

7.18	Иные требования	<p>запрещается:</p> <p>возведение новых объектов капитального строительства; прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка по границам земельных участков, формирующих улицы глухие ограждения; размещение парковок; разрешается капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства (подпорных стен, склоноукрепительных сооружений, открытых лестниц) и некапитальных зданий (деревянный чайный домик) без увеличения их основного объема; снос (демонтаж) объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности</p>
------	-----------------	--

Начальник управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко