



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

от 08.05.2024

№ 404-КН

г. Краснодар

**О внесении изменений в приказ администрации Краснодарского края от 17 мая 2019 г. № 69-кн «Об утверждении границ и режима использования территории, а также зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом В.А. Хлудова», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2»**

В соответствии со статьями 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 г. № п/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории», 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. Внести в приказ администрации Краснодарского края от 17 мая 2019 г. № 69-кн «Об утверждении границ и режима использования территории, а также зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом В.А. Хлудова», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2», следующие изменения:

1) приложение 3 изложить в новой редакции согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) приложение 4 изложить в новой редакции согласно приложению 2 к настоящему приказу.

2. 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 сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://admkrain.krasnodar.ru> и на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru));

2) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю;

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в филиал ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю;

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

к приказу администрации  
Краснодарского края

от 08.05.2024 № 404-кн

«Приложение 3  
УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации  
Краснодарского края  
от 17 мая 2019 г. № 69-кн

(в редакции приказа  
администрации

Краснодарского края

от 08.05.2024 № 404-кн)

### ЗОНЫ ОХРАНЫ

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

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия




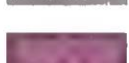



## Экспликация объектов культурного наследия:



1. «Дом В. А. Хлудова», нач. XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Госпитальная, 2;
2. «Санаторий им. Кирова, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали № 3206, 3183», 1941 - 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14;
3. «Памятник С.М. Кирову», 1930 г., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14.

## Условные обозначения:


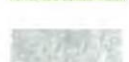
## здания

-  рассматриваемый объект культурного наследия;
-  объект культурного наследия;
-  нейтральный объект;
-  диссонирующий объект;
-  малоценный объект;






## сооружения

-  памятник, объект культурного наследия;
-  ценный градоформирующий объект, остановочный павильон у санатория им. Кирова;




## территории

-  озелененная территория;
-  проезжая часть;

## границы

-  граница территории объекта культурного наследия;
-  граница охранной зоны;
-  граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
-  граница зоны охраняемого природного ландшафта;
-  граница земельного участка;

## зоны охраны объекта культурного наследия

-  охранный зона (ОЗ);
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ);
-  зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)




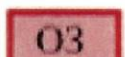

точка координатной привязи.



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



Условные обозначения:

-  объект культурного наследия;
-  охранная зона (ОЗ);
-  точка координатной привязи.

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

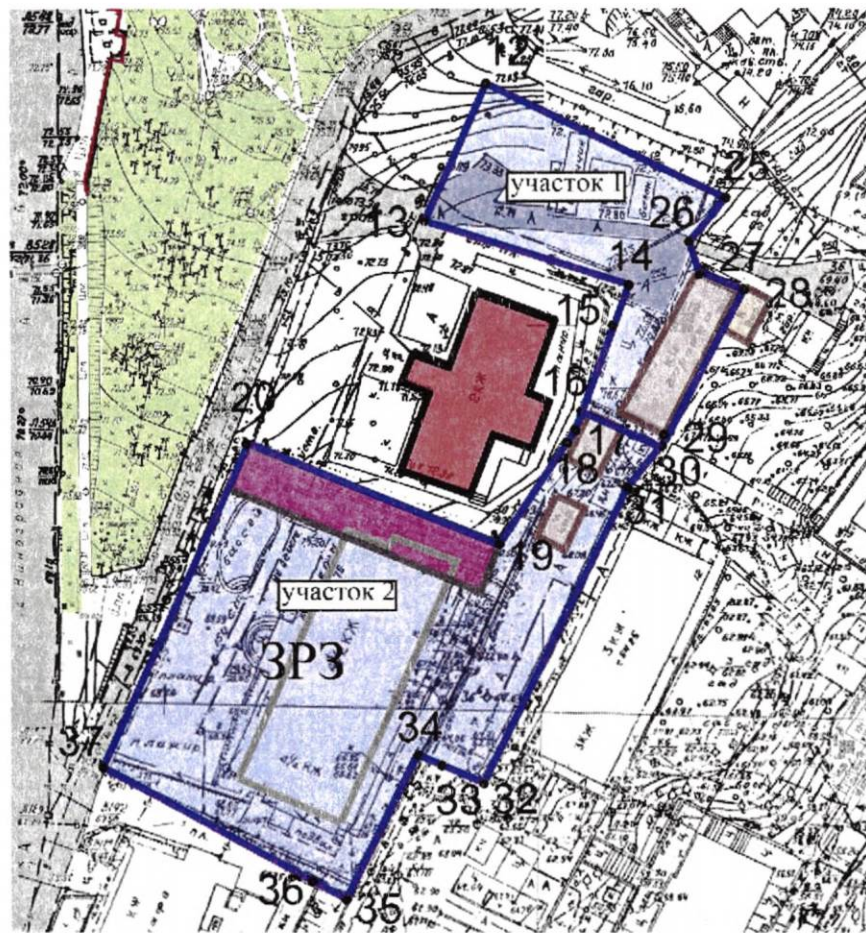
| Сведения об объекте |   |                             |
|---------------------|---|-----------------------------|
| № п/п               | Характеристики объекта  | Описание характеристик      |
| 1                   | 2   | 3                           |
| 1                   | Местоположение объекта  | Краснодарский край, г. Сочи |
| 2                   | Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ) | -                           |
| 3                   | Иные характеристики объекта   | -                           |

| Сведения о местоположении границ объекта        |               |            |  |  |   |
|---|---------------|------------|--|--|---|
| 1. Система координат <u>МСК-23 Зона 2</u>       |               |            |  |  |   |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |               |            |  |  |   |
| Обозначение<br>характерных точек<br>границ      | Координаты, м |            | Метод<br>определения<br>координат<br>характерной точки | Средняя<br>квадратиче-<br>ская<br>погреш-<br>ность<br>положения<br>характер-<br>ной точки<br>(Mt), м | Описание<br>обозначе-<br>ния<br>точки на<br>местности<br>(при<br>наличии) |
|   | X             | Y          |  |  |   |
| 1   | 2             | 3          | 4  | 5  | 6   |
| Внутренний контур                               |               |            |  |  |   |
| 1   | 319100.61     | 2197837.35 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 2   | 319095.40     | 2197850.61 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 3   | 319082.30     | 2197848.28 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 4   | 319073.69     | 2197844.57 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 5   | 319067.95     | 2197838.00 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 6   | 319072.57     | 2197825.14 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 7   | 319083.61     | 2197829.42 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 8   | 319085.52     | 2197824.50 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 9   | 319091.80     | 2197826.70 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 10  | 319089.48     | 2197832.84 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 1   | 319100.61     | 2197837.35 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| Внешний контур                                  |               |            |  |  |   |
| 11  | 319132.52     | 2197827.02 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 12  | 319125.32     | 2197838.48 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 13  | 319107.45     | 2197830.59 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 14  | 319098.84     | 2197857.25 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 15  | 319093.67     | 2197855.48 | Картометриче-<br>ский метод                            | 0,2  | -   |
| 16  | 319082.27     | 2197851.09 | Картометриче   | 0,2  | -   |


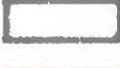




|  |               |            | ский метод                                    |  |   |
|--|---------------|------------|---|--|---|
| 17   | 319079.75     | 2197850.56 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 18   | 319078.08     | 2197849.44 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 19   | 319064.58     | 2197840.49 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 20   | 319077.94     | 2197807.39 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 21   | 319080.51     | 2197800.56 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 22   | 319119.81     | 2197816.80 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 23   | 319125.04     | 2197819.52 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 24   | 319128.93     | 2197822.69 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 11   | 319132.52     | 2197827.02 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| <b>3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта</b> |               |            |   |  |   |
| Обозначение характерных точек границ                                   | Координаты, м |            | Метод определения координат характерной точки | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|  | X             | Y          |   |  |   |
| 1  | 2             | 3          | 4   | 5  | 6   |



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



Условные обозначения:

-  объект культурного наследия;
-  нейтральный объект;
-  диссонирующий объект;
-  малоценный объект;
-  зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ);
-  1  
точка координатной привязи.



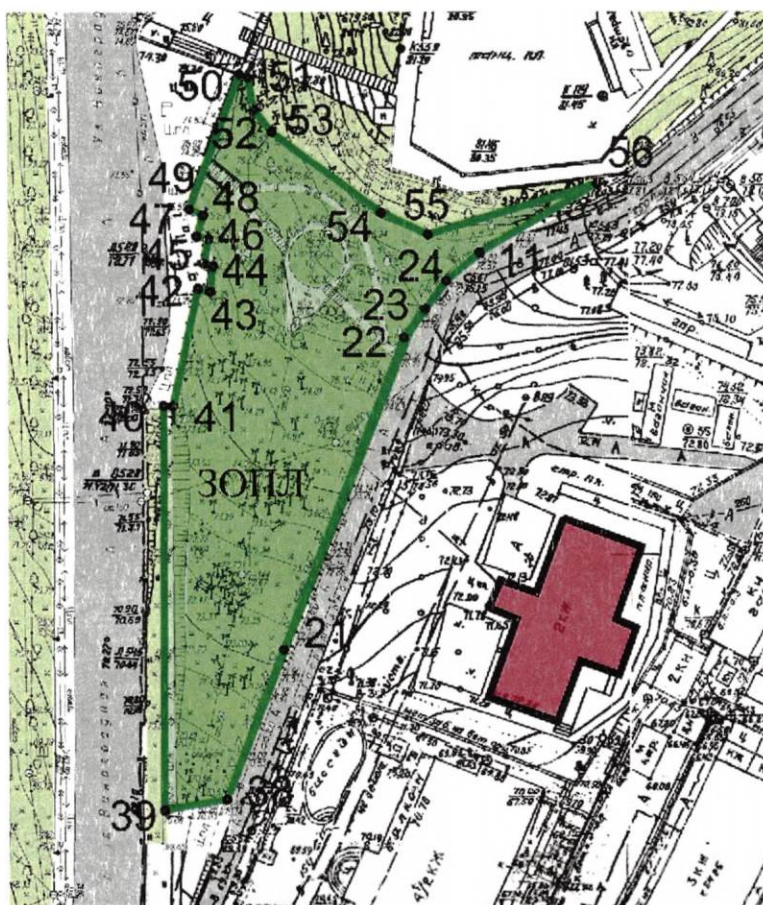
**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)**

| Сведения об объекте                             |   |            |   |  |   |
|---|---|------------|---|--|---|
| № п/п   | Характеристики объекта  |            | Описание характеристик                        |  |   |
| 1   | 2   |            | 3   |  |   |
| 1   | Местоположение объекта  |            | Краснодарский край, г. Сочи                   |  |   |
| 2   | Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ) |            | -   |  |   |
| 3   | Иные характеристики объекта   |            | -   |  |   |
| Сведения о местоположении границ объекта        |   |            |   |  |   |
| 1. Система координат <u>МСК-23 Зона 2</u>       |   |            |   |  |   |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |   |            |   |  |   |
| Обозначение характерных точек границ            | Координаты, м   |            | Метод определения координат характерной точки | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|   | X   | Y          |   |  |   |
| 1   | 2   | 3          | 4   | 5  | 6   |
| Участок 1                                       |   |            |   |  |   |
| 25  | 319110.26   | 2197870.17 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 26  | 319104.65   | 2197865.35 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 27  | 319100.75   | 2197866.56 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 28  | 319097.83   | 2197872.23 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 29  | 319078.39   | 2197862.21 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 30  | 319077.56   | 2197861.53 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 16  | 319082.27   | 2197851.09 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 15  | 319093.67   | 2197855.48 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |

|  |               |            |   |  |   |
|--|---------------|------------|---|--|---|
| 14   | 319098.84     | 2197857.25 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 13   | 319107.45     | 2197830.59 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 12   | 319125.32     | 2197838.48 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 25   | 319110.26     | 2197870.17 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| Участок 2  |               |            |   |  |   |
| 30   | 319077.56     | 2197861.53 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 31   | 319072.07     | 2197857.10 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 32   | 319033.07     | 2197838.17 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 33   | 319035.47     | 2197832.65 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 34   | 319036.81     | 2197829.54 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 35   | 319017.85     | 2197820.14 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 36   | 319020.26     | 2197815.70 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 37   | 319035.17     | 2197788.20 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 20   | 319077.94     | 2197807.39 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 19   | 319064.58     | 2197840.49 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 18   | 319078.08     | 2197849.44 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 17   | 319079.75     | 2197850.56 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 16   | 319082.27     | 2197851.09 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| 30   | 319077.56     | 2197861.53 | Картометрческий метод                         | 0,2  | -   |
| <b>3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта</b> |               |            |   |  |   |
| Обозначение характерных точек границ                                   | Координаты, м |            | Метод определения координат характерной точки | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|  | X             | Y          |   |  |   |
| 1  | 2             | 3          | 4   | 5  | 6   |



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



Условные обозначения:



объект культурного наследия;



зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ);

1

точка координатной привязи.

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

| Сведения об объекте |                        |                             |
|---------------------|------------------------|-----------------------------|
| № п/п               | Характеристики объекта | Описание характеристик      |
| 1                   | 2                      | 3                           |
| 1                   | Местоположение объекта | Краснодарский край, г. Сочи |

| 2   | Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ( $P \pm \Delta P$ ) |            | -   |  |   |
|---|---|------------|---|--|---|
| 3   | Иные характеристики объекта   |            | -   |  |   |
| Сведения о местоположении границ объекта        |   |            |   |  |   |
| 1. Система координат <u>МСК-23 Зона 2</u>       |   |            |   |  |   |
| 2. Сведения о характерных точках границ объекта |   |            |   |  |   |
| Обозначение характерных точек границ            | Координаты, м   |            | Метод определения координат характерной точки | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|   | X   | Y          |   |  |   |
| 1   | 2   | 3          | 4   | 5  | 6   |
| 38  | 319061.77   | 2197792.82 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 39  | 319060.77   | 2197784.28 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 40  | 319113.11   | 2197785.04 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 41  | 319113.11   | 2197786.46 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 42  | 319129.05   | 2197790.20 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 43  | 319128.90   | 2197791.55 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 44  | 319132.15   | 2197792.18 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 45  | 319132.39   | 2197790.93 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 46  | 319135.40   | 2197791.64 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 47  | 319135.73   | 2197790.48 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 48  | 319138.62   | 2197791.34 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 49  | 319139.28   | 2197789.16 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 50  | 319156.36   | 2197796.14 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 51  | 319156.39   | 2197797.23 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |
| 52  | 319152.12   | 2197797.88 | Картометрический метод                        | 0,2  | -   |



|    |           |            |                       |     |   |
|----|-----------|------------|-----------------------|-----|---|
| 53 | 319149.10 | 2197800.14 | Картометрческий метод | 0,2 | - |
| 54 | 319138.31 | 2197814.23 | Картометрческий метод | 0,2 | - |
| 55 | 319135.33 | 2197820.32 | Картометрческий метод | 0,2 | - |
| 56 | 319143.20 | 2197849.25 | Картометрческий метод | 0,2 | - |
| 11 | 319132.52 | 2197827.02 | Картометрческий метод | 0,2 | - |
| 24 | 319128.93 | 2197822.69 | Картометрческий метод | 0,2 | - |
| 23 | 319125.04 | 2197819.52 | Картометрческий метод | 0,2 | - |
| 22 | 319119.81 | 2197816.80 | Картометрческий метод | 0,2 | - |
| 21 | 319080.51 | 2197800.56 | Картометрческий метод | 0,2 | - |
| 38 | 319061.77 | 2197792.82 | Картометрческий метод | 0,2 | - |

## 3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м |   | Метод определения координат характерной точки | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|--------------------------------------|---------------|---|---|--|---|
|                                      | X             | Y |   |  |   |
| 1                                    | 2             | 3 | 4   | 5  | 6   |
|                                      |               |   |   |  |   |

».

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 2  
к приказу администрации  
Краснодарского края  
от 08.05.2024 № 404-кн

«Приложение 4  
УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом администрации  
Краснодарского края  
от 17 мая 2019 г. № 69-кн  
(в редакции приказа  
администрации  
Краснодарского края  
от 08.05.2024 № 404-кн)

## **РЕЖИМЫ**

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

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

### **Разрешается:**

сохранение и восстановление планировочной структуры (направление улиц), красных линий;

капитальный ремонт и реконструкция существующих пешеходных проходов и дорог (без расширения проезжей части), в том числе реконструкция дорожного покрытия с организацией системы водоотведения;

проведение работ по благоустройству территории с учетом сохранения исторической среды в соответствии с единым проектным решением при обязательном сохранении характера рельефа;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

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

организация новых бассейнов, фонтанов;

обеспечение работы дренажной системы;



возведение некапитальных строений (беседок, открытых остановочных павильонов);

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;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) подземным способом (прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом, воздушных линий электропередач допускается при условии обоснования отсутствия технической возможности прокладки инженерных коммуникаций подземным способом);

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объекта культурного наследия;

осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на объект культурного наследия.

### **Запрещается:**

возведение объектов капитального строительства и некапитальных строений, за исключением беседок и открытых остановочных павильонов;

изменение красных линий застройки;

изменение характера рельефа, характера озеленения и соотношения открытых и закрытых пространств;

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

размещение коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков);

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

размещение взрывопожароопасных объектов и материалов, объектов с динамическим воздействием, хранение огнеопасных материалов;

замусоривание территории, размещение свалок;

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов в зоне панорамного обзора и ближе 30-ти метров до границ территории объекта культурного наследия;

установка вышек сотовой связи и базовых станций;  
размещение всех видов рекламных конструкций;  
хозяйственная деятельность, ведущая к искажению визуальных связей сложившейся застройки с объектом культурного наследия;  
проведение любых земляных работ без разработки и реализации согласованных региональным органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия.

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

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия установлен режим использования земель и земельных участков – «Ограниченное преобразование» с требованиями к градостроительным регламентам в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, позволяет вести новое строительство, определена по высотным характеристикам разрешенного строительства, состоит из двух регламентных участков:

участок № 1 – с максимальной высотой застройки 10 м (земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0203024:40, 23:49:0203024:227 и фрагмент участка 23:49:0203024:35);

участок № 2 – с максимальной высотой застройки 13 м (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203024:8 и фрагменты участков 23:49:0203024:227 и 23:49:0203024:35).

Максимальная высота застройки измеряется от уровня земли до отметки конька крыши при скатном решении или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши.

**Разрешается:**

сохранение планировочной структуры и линий застройки;  
снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных строений, не представляющих историко-архитектурной ценности;  
регенерация (восстановление) исторической застройки на основании архивных материалов, достаточных для их восстановления;



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

капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства (участок 2) без увеличения существующих параметров объёмно-пространственного решения (высота, ширина, длина) с использованием в отделке фасадов традиционных материалов (дерево, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) неярких цветовых гамм, а также применение оттенков светлой гаммы для покрытия кровель зданий;

возведение новых объектов капитального строительства при условиях:

высота здания от уровня земли до уровня конька крыши (при скатной крыше) или парапета (при плоской крыше) должна быть не более 10 м для участка № 1 и не более 13 м для участка № 2;

применение в отделке и покраске фасадов: традиционных материалов (дерево, лицевой кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) неярких цветовых гамм;

реконструкция или снос диссонирующего объекта на участке № 2 с целью восстановления визуального восприятия объекта культурного наследия;

высота некапитальных строений не должна превышать 3 м от уровня земли;

размещение временных некапитальных строений и сооружений, необходимых для осуществления работ по реконструкции или ремонту объектов капитального строительства, устанавливаемых на период производства работ;

освоение подземного пространства;

устройство ограждений со стороны улиц с использованием традиционных материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки;

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

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

установку уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды;

использование в покрытии пешеходных площадок и тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная крошка) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм;

проведение работ по озеленению, при необходимости их санация (вырубка), посадка новых деревьев и кустарников, исключая высокорослые породы деревьев, разбивка газонов и цветников, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;

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

установку информационных указателей, памятных знаков с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;

организацию парковок в границах земельных участков на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, и иных линейных объектов, прокладка новых инженерных коммуникаций подземным способом (прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом, воздушных линий электропередач допускается при условии обоснования отсутствия технической возможности прокладки инженерных коммуникаций подземным способом);

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и санитарно-экологической безопасности.

**Запрещается:**

при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства:

применение в архитектурных решениях отделки фасадов, кровельных покрытий чистых насыщенных ярких цветов, кроме оттенков пастельных тонов;

применение искусственных материалов в отделке фасадов (сайдинг, пластик, навесные вентилируемые фасады), использование зеркального стекла и цветного стекла ярких оттенков;

размещение взрывопожароопасных объектов и технологий, создающих динамические нагрузки;

установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

изменение характера рельефа местности;

осуществление хозяйственной деятельности, ведущей к нарушению визуальных связей сложившейся застройки с объектом культурного наследия;

организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия.

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

В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) устанавливается режим использования земель и земельных участков – «Сохранение и восстановление природного ландшафта».

**Разрешается:**

проведение работ по благоустройству территории с учетом сохранения исторической среды в соответствии с единым проектным решением при обязательном сохранении характера рельефа: озеленение – сохранение ценных пород деревьев и посадка новых, реконструкция ценных фрагментов



озеленения; установка отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; установка антивандального уличного оборудования и малых архитектурных форм (фонтаны, вазоны, садовые скамьи, садовые беседки, урны), выполненных в соответствии с общей стилистикой; использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

обеспечение работы дренажной системы;

устройство и эксплуатация подземных переходов;

устройство подпорных стен, лестниц и пандусов;

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

установка средств ориентирующей информации высотой не более 2,0 м и площадью информационного поля не более 1 кв. м;

реконструкция существующих и прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) подземным способом (прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом, воздушных линий электропередач допускается при условии обоснования отсутствия технической возможности прокладки инженерных коммуникаций подземным способом);

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

проведение специальных биотехнических и иных мероприятий, направленных на восстановление естественного природного ландшафта;

проведение научных исследований, связанных с проблематикой сохранения экосистем.

### **Запрещается:**

возведение объектов капитального строительства;

изменение характеристик природного ландшафта, в том числе отметок природного рельефа, характера озеленения и соотношения открытых и закрытых пространств;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;

установка по границам земельных участков, формирующих места общего пользования глухих ограждений;

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

размещение и хранение взрывопожароопасных и огнеопасных материалов;

замусоривание территории, размещение свалок;

применение для тротуаров элементов мощения ярких цветов (красных, желтых, зеленых) контрастных сочетаний;

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов;  
размещение всех видов рекламных конструкций;  
установка вышек сотовой связи и базовых станций.».

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко