



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
ПРИКАЗ

от 13.02.2018

г. Краснодар

№ 39-кн

**Об утверждении предмета охраны и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г.,  
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Кирова, 26**

В соответствии со статьями 3.1, 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 года № 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 года № 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 13 января 2016 года № 28 «Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 года № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Кирова, 26 (приложение № 1);

2) схему границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Кирова, 26 (приложение № 2);

3) описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Кирова, 26 (приложение № 3);

4) схему использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Кирова, 26 (приложение № 4);

5) особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Кирова, 26 (приложение № 5).

2. Отделу правового сопровождения, государственного надзора и учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Калинин) обеспечить:

1) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

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

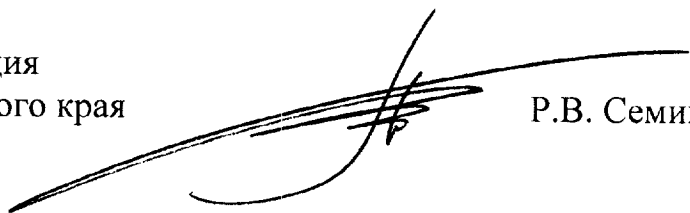
3) направление в срок, не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

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

3. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Начальник управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Р.В. Семихатский

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 13.02.2018 № 39-КН

## **ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ**

**объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г.,  
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский  
район, ул. Кирова, 26**

### **а) градостроительные характеристики:**

- значимый элемент композиционно-пространственной структуры городского силуэта;
- расположение по красной линии ул. им. Кирова в строчной одно-трехэтажной застройке;
- характерные точки визуального восприятия: ул. им. Кирова.

### **б) объемно-пространственные характеристики:**

- объемно-пространственное решение здания в существующих пропорциях, подлинных материалах, декоративном убранстве уличного (по ул. им. Кирова) фасада.

### **в) архитектурные и конструктивные характеристики:**

- архитектурный облик: сочетание форм, характерных для периода эклектики с использованием мотивов романской архитектуры и элементов «раннего модерна» начала XX века в решении фасадов и интерьеров;
- двухэтажный, «Г»-образный в плане объем здания, расположенный длинной стороной вдоль ул. им. Кирова;
- крыша здания скатная по деревянной стропильной системе;
- основные строительные материалы: фундаменты – ленточные из бетонных блоков; наружные стены - из полнотелого красного кирпича старого образца; перекрытия - по деревянным балкам;
- композиция и архитектурно-художественное оформление уличного фасада:

протяженный главный фасад здания, раскрепованный двумя слабо выраженными ризалитами, завершенными аттиками; устроенный по всей длине фасада балкон на мощных кронштейнах, входные проемы в стиле «модерн», оконные и дверные проемы: арочные – на втором этаже и прямоугольные – на первом.

- декоративное убранство уличного фасада:  
венчающий карнизный пояс сложного профиля с дентикулами; наличники оконных и дверных проемов: арочные – на втором этаже, прямоугольные и

круглые – на первом; замковые камни; кованое ограждение балкона.

- планировочная структура: зальные помещения – на первом этаже, на втором этаже - с периметральным расположением помещений вдоль коридора и открытой галереи, устроенной по периметру дворового фасада; входные группы в здание - в объеме ризалитов главного фасада;

- архитектурное решение помещений:

кессонные потолки залов первого этажа;

арочные проемы лестничного холла первого и второго этажей.

- декоративное решение помещений:

штукатурный декор балок кессонных потолков залов, пилястр и арочных сводов первого и второго этажей;

покрытие пола вестибюля и коридоров первого этажа из мозаичного бетона;

внутренняя лестница - сборные ступени из мозаичного бетона по металлическим косоурам, бетонное ограждение лестницы.

**г) исторические характеристики:**

- образец общественного здания (торговые помещения) и ценный образец сохранившейся городской постройки начала XX века;

- здание, где в 1918 году проходил I-й съезд Советов Адлерской волости.

Предмет охраны может быть уточнен на основании комплексных научных исследований в процессе подготовки научно-проектной документации по сохранению объекта культурного наследия.

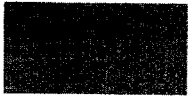
Начальник отдела памятников архитектуры,  
истории и монументального искусства  
управления государственной охраны объектов  
культурного наследия администрации  
Краснодарского края



М.Х. Боровая



## Условные обозначения:



- объект культурного наследия регионального значения «Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г., г. Сочи, ул. Кирова, 26
- охранная зона объекта культурного наследия



- граница охранной зоны объекта культурного наследия

12•  
• 9

- координатные точки границы охранной зоны объекта культурного наследия

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

М.Х. Боровая

УТВЕРЖДЕНО

приказом администрации

Краснодарского края

от 13.02.2018 № 39-КК

## ОПИСАНИЕ

**границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Кирова, 26**

Граница охранной зоны имеет сложную конфигурацию в плане и зафиксирована 13 точками. Площадь территории - 1936,54 м<sup>2</sup>.

Внутренний контур совпадает с границей территории объекта культурного наследия:

1-2 - от бордюра газона на запад на расстояние 5,69 м по тротуару улицы Кирова к северному углу здания к месту стыка основного здания и пристройки магазина;

2-3 - от северного угла здания на юго-восток на расстояние 12,94 м вдоль стены (по внешней стороне) здания по стыку основного здания и пристройки магазина к северо-западному углу здания к стыку основного здания и двухэтажной деревянной пристройки;

3-4 - на юго-запад на расстояние 24,07 м вдоль стены здания (по внешней стороне) по стыку основного здания и двухэтажной деревянной пристройки, к южному крылу;

4-5 - на юго-восток на расстояние 18,00 м вдоль стены южного крыла здания; (по внешней стороне) по стыку основного здания и двухэтажной деревянной пристройки, к восточному углу южного крыла;

5-6 - на юго-запад на расстояние 8,46 м вдоль стены (по внешней стороне) южного крыла здания по стыку основного здания и восточной пристройки к южному углу здания;

6-7 - на северо-восток на расстояние 30,38 м вдоль стены южного крыла здания (по внешней стороне) по стыку основного здания и пристройки бывшей конюшни;

7-8 - на северо-запад на расстояние 5,34 м по тротуару улицы Кирова;

8-1 - на северо-восток на расстояние 31,38 м по тротуару улицы Кирова, вдоль главного фасада здания по бордюрам газонов к бордюру газона напротив северного угла здания.

Таблица координат характерных (поворотных) точек  
границы охранной зоны объекта культурного наследия (внутренний контур)

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-23)	
	X, (м)	Y, (м)
1	299318,26	2214165,28
2	299315,23	2214170,09
3	299307,99	2214180,82
4	299288,28	2214167,01
5	299276,60	2214180,71
6	299270,27	2214175,09
7	299289,53	2214151,60
8	299292,60	2214147,23
1	299318,26	2214165,28

Наружный контур границы охранной зоны проходит:

от точки 9 расположенной на границе проезжей части и тротуара, на расстоянии 10,7 м от границы территории памятника, в юго-восточном направлении параллельно стене северо-восточного фасада до точки 10; далее на юго-запад, вдоль юго-восточной стены существующего здания лит. Е (по плану БТИ) на расстояние 11,3 м до точки 11; затем на юго-запад под углом  $175^{\circ}$  вдоль лестницы пристройки (лит. А<sub>6</sub> по плану БТИ) на расстояние 48,0 м до точки 12; далее на северо-запад, вдоль юго-западной стены существующего здания лит. А<sub>3</sub>, до пересечения с проезжей частью на расстояние 44,3 м до точки 13; затем на северо-восток вдоль границы проезжей части и тротуара четной стороны ул. им. Кирова на расстояние 57,3 м до точки 9; таким образом, замыкая периметр охранной зоны объекта культурного наследия.

Таблица координат характерных (поворотных) точек  
границы охранной зоны объекта культурного наследия (наружный контур)

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-23)	
	X, (м)	Y, (м)
9	299328.42	2214169.67
10	299302.84	2214208.93
11	299293.50	2214202.63



12	299256.15	2214172.48
13	299281.65	2214136.50
9	299328.42	2214169.67

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



М.Х. Боровая

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

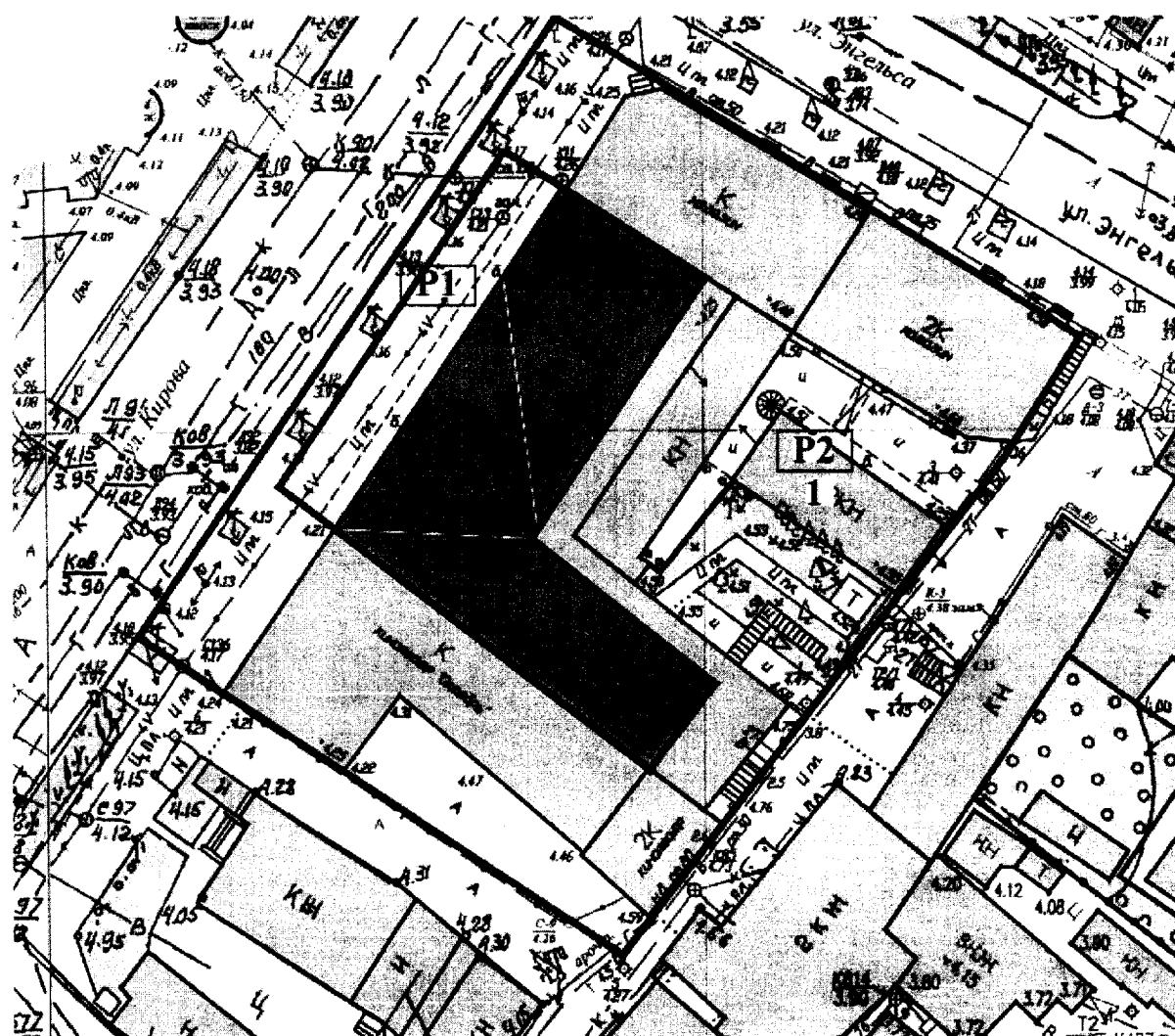
УТВЕРЖДЕНА

приказом администрации  
Краснодарского края

от 13.02.2018 № 39-КН

### СХЕМА

режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Кирова, 26



М 1: 1000

## Условные обозначения:



- объект культурного наследия регионального значения «Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», г. Сочи, ул. Кирова, 26



- границы зон охраны (границы регламентных участков) объекта культурного наследия

**P1**

- режим использования земель и градостроительных регламентов (индексы территориальных подзоны)

**1**

- номер регламентного участка

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

М.Х. Боровая

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации  
Краснодарского края

от 13.02.2018 № 39-КК

**Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где проходил I-й съезд Советов Адлерской волости», 1918 г., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Кирова, 26**

**Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам на территории охранной зоны объекта культурного наследия.**

Для участков, примыкающих к территории объекта культурного наследия установлен режим Р 2 «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

В границах охранной зоны объекта культурного наследия **разрешается:**

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
- сохранение сложившейся планировочной структуры, в том числе границ застройки, границ дорожной сети;
- сохранение санитарно-экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- работы по прокладке (подземным способом) и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не создающие угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара;
- работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;
- работы по благоустройству и озеленению территории, направленные на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной среды;
- благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;
- сохранение открытого пространства.
- размещение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление.
- установка охранных и мемориальных досок;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности.

В рамках данного режима **запрещается**:

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) исторической и природной среды объекта культурного наследия;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и подземным способом;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;
- вырубка деревьев и кустарников за исключением санитарных рубок ухода;
- размещение рекламы, транспарантов-перетяжек, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков и т.п.);
- изменение исторически сложившегося характера восприятия объектов культурного наследия;
- строительство новых зданий и сооружений;
- размещение или хранение огнеопасных материалов и материалов;
- размещение коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков), информационных и рекламных стендов;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, бытовыми отходами и др.;
- установка бетонных, кирпичных, металлических и других сплошных ограждений; использование в окраске ограждений, ворот и калиток, ярких цветов, в том числе синий, красный, зеленый, фиолетовый, желтый.

В рамках данного режима устанавливается требование по ограничению капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающихся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм.

1. Регламентный участок — 1.
2. Адрес участка: ул. им. Кирова, 26.
3. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: объект дисгармонирующей застройки
4. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.
5. Элемент планировочной структуры - регламентный участок подзоны

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента	Значение характеристик и показателей
---	--------------------------------------

<b>Требования и ограничения общего характера</b>		
5.1.	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	0%
5.2.	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	Не регламентируется
5.3.	Минимальный отступ от границ регламентного участка	Не регламентируется
5.4.	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка	0 м
5.5.	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями ( пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	0%
5.6.	Минимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями ( пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные, технические и временные сооружения) в границах регламентного участка	0 м
5.7.	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	Не регламентируется
<b>Требования и ограничения специального характера</b>		
5.8.	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	Сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия со стороны основных видовых точек – со стороны ул. Кирова, путем ограничения размещения временных торговых точек, рекламных стендов, транспарантов-перетяжек и иных конструкций, нарушающих видовое восприятие объекта культурного наследия
5.9.	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	Запрет прокладки инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом
5.10.	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	Не регламентируется
5.11.	Требования в части проведения работ по	Не регламентируется

	улучшению гидрогеологических и экологических условий	
5.12.	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	Запрет, за исключением информационных вывесок
5.13.	Требования по защите археологических объектов и культурного слоя	Не регламентируется
5.14.	Требования по сохранению исторических линий застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	Сохранение исторических линий застройки по улице им. Кирова
5.15.	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации межевого плана)	Не регламентируется
5.16.	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия - сохранение незастроенного пространства
5.17.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	Не регламентируется
5.18.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы)	Допускается реконструкция с учетом визуального восприятия объекта культурного наследия
5.19.	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	Не регламентируется
5.20.	Иные требования	Отсутствуют

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



М.Х. Боровая