



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 18.09.2026

г. Краснодар

№ 1044-ЛМ

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Корпус № 1 санатория «Юг». Здесь в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь № 2136», начало XX в., 1941-1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Л-204 (пос. Совет-Квадже) ул. Сибирская, 6, лит. А, санаторий «Юг»

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», Положением об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, утвержденным постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 08 декабря 2016 г. № 1000 «Об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Корпус № 1 санатория «Юг». Здесь в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь № 2136», начало XX в., 1941-1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Л-204 (пос. Совет-Квадже) ул. Сибирская, 6, лит. А, санаторий «Юг», согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Корпус № 1 санатория «Юг». Здесь в годы Великой

Отечественной войны находился госпиталь № 2136», начало XX в., 1941-1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Л-204 (пос. Совет-Квадже) ул. Сибирская, 6, лит. А, санаторий «Юг», 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» admkrain.krasnodar.ru и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

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

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

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 возложить на заместителя начальника управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края Муравенко Е.В.

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

Исполняющий обязанности
начальника управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края

А.В. Соловьев

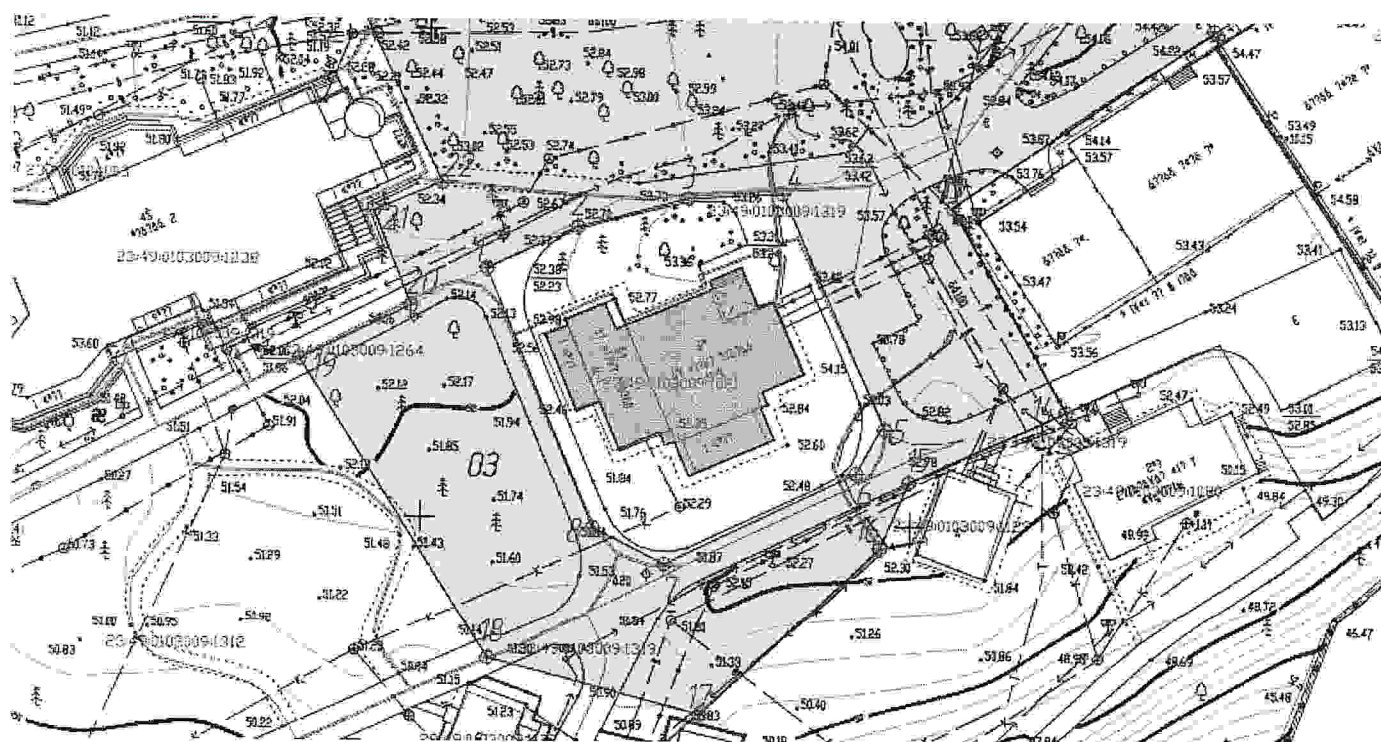
Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 18.09.2026 № 1044-ДН

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения «Корпус
№ 1 санатория «Юг». Здесь в годы Великой Отечественной войны
находился госпиталь № 2136», начало XX в., 1941-1945 годы,
Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Л-204 (пос. Совет-
Квадже) ул. Сибирская, 6, лит. А, санаторий «Юг»

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



Условные обозначения:

 объект культурного наследия

 охранная зона (ОЗ)

 2 ⊕ номер поворотной точки

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

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Л-204 (пос. Совет-Квадже) ул. Сибирская, 6, лит. А, санаторий «Юг»		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$)		-		
3	Иные характеристики объекта				
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-23, зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадрати- ческая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Внешний контур					
9	362180.45	2159702.81	картометрический	0.1	-
10	362189.06	2159746.51	картометрический	0.1	-
11	362194.22	2159781.47	картометрический	0.1	-
12	362175.57	2159791.53	картометрический	0.1	-
13	362157.35	2159764.88	картометрический	0.1	-
14	362136.30	2159776.61	картометрический	0.1	-
15	362128.96	2159760.47	картометрический	0.1	-
16	362122.21	2159757.49	картометрический	0.1	-
17	362104.98	2159738.99	картометрический	0.1	-
18	362110.73	2159717.09	картометрический	0.1	-
19	362141.63	2159697.74	картометрический	0.1	-
20	362147.23	2159709.16	картометрический	0.1	-
21	362156.86	2159705.25	картометрический	0.1	-
22	362159.77	2159712.31	картометрический	0.1	-
9	362180.45	2159702.81	картометрический	0.1	-
Внутренний контур					
1	362151.04	2159716.94	картометрический	0.1	-
2	362155.27	2159726.28	картометрический	0.1	-
3	362158.20	2159737.68	картометрический	0.1	-
4	362158.70	2159747.34	картометрический	0.1	-
5	362134.93	2159757.79	картометрический	0.1	-
6	362129.89	2159755.01	картометрический	0.1	-

7	362120.59	2159735.25	картометрический	0.1	-
8	362124.28	2159727.90	картометрический	0.1	-
1	362151.04	2159716.94	картометрический	0.1	-

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



Условные обозначения:

-  объект культурного наследия
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности /ЗРЗ-1/
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности /ЗРЗ-2/
-  20 ⊕ номер контрольной точки

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

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Л-204 (пос. Совет-Квадже) ул. Сибирская, 6, лит. А, санаторий «Юг»		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$)		-		
3	Иные характеристики объекта				
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-23, зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадрати- ческая погрешност ь положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Участок № 1 (ЗРЗ-1)					
23	362164.31	2159630.00	картометрический	0.1	-
9	362180.45	2159702.81	картометрический	0.1	-
22	362159.77	2159712.31	картометрический	0.1	-
21	362156.86	2159705.25	картометрический	0.1	-
20	362147.23	2159709.16	картометрический	0.1	-
19	362141.63	2159697.74	картометрический	0.1	-
18	362110.73	2159717.09	картометрический	0.1	-
17	362104.98	2159738.99	картометрический	0.1	-
16	362122.21	2159757.49	картометрический	0.1	-
15	362128.96	2159760.47	картометрический	0.1	-
14	362136.30	2159776.61	картометрический	0.1	-
24	362143.37	2159792.31	картометрический	0.1	-
25	362125.26	2159803.03	картометрический	0.1	-
26	362110.40	2159785.04	картометрический	0.1	-
27	362091.66	2159763.93	картометрический	0.1	-
28	362066.48	2159742.35	картометрический	0.1	-
29	362063.70	2159738.54	картометрический	0.1	-
30	362058.08	2159721.12	картометрический	0.1	-
31	362057.24	2159717.23	картометрический	0.1	-
32	362056.18	2159707.95	картометрический	0.1	-

33	362057.20	2159686.76	картометрический	0.1	-
23	362164.31	2159630.00	картометрический	0.1	-
Участок № 2 (ЗРЗ -2)					
12	362175.57	2159791.53	картометрический	0.1	-
34	362136.51	2159817.12	картометрический	0.1	-
25	362125.26	2159803.03	картометрический	0.1	-
24	362143.37	2159792.31	картометрический	0.1	-
14	362136.30	2159776.61	картометрический	0.1	-
13	362157.35	2159764.88	картометрический	0.1	-
12	362175.57	2159791.53	картометрический	0.1	-

Исполняющий обязанности
начальника управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



А.В. Соловьев

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 18.09.2016 № 10444-КН

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Корпус № 1 санатория «Юг». Здесь в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь № 2136», начало XX в., 1941-1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, Л-204 (пос. Совет-Квадже) ул. Сибирская, 6, лит. А, санаторий «Юг»

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах охранной объекта культурного наследия

В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) установлен особый режим использования земель и земельных участков - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

В границах охранной зоны (индекс зоны - ОЗ) устанавливается:

Запрет:

на строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления);

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историкоградостроительной среды: инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП).

Исключение составляют случаи, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;

на размещение рекламы, вывесок, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды: перетяжек, отдельно стоящих стационарных рекламных конструкций, кроме временных мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

на размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы (в т.ч. всех видов глухих (не просматриваемых) ограждений (заборов, ворот, калиток), а также на установку на постоянной основе просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната), за исключением строений, сооружений, объектов, которые не нарушают характеристики историко-градостроительной среды:

установка временного ограждения на период проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;

установка на постоянной основе просматриваемых ограждений (металлические и кованые решетчатые секции по металлическим и каменным (кирпичным) столбам, допускающим отделку поверхности) высотой не более 0,8 м от уровня земли;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды (этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 01 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров);

на благоустройство территории, предусматривающее:

посадку деревьев с некомпактной кроной;

вырубку деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок;

земляные работы с изменением общего перепада и уклона рельефа, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

нарушение исторического принципа аллеиных посадок деревьев вдоль пешеходных троп и дорог;

установку технических и информационных систем (указателей расположения туристических, исторических и социальных объектов, элементов ориентации), нарушающих визуальное восприятие объекта культурного

наследия, высотой более 2,0 м с площадью информационного поля более 1,2 кв. м;

установку малых архитектурных форм (уличная мебель, цветочные вазоны, приборы наружного освещения, урны) не соответствующие характеристикам элементов исторической среды;

земляные работы с изменением общего перепада и уклона рельефа, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

мощение пешеходных зон (тротуаров) с нарушением существующих высотных отметок рельефа без обеспечения водоотведения поверхностных вод от территории объекта культурного наследия и объектов капитального строительства;

установка ограждений, отделяющих пешеходные зоны от озеленённой территории и проезжих частей автомобильных дорог, за исключением светопрозрачных ограждений (металлические решетчатые конструкции) высотой до 0,8 м от уровня земли;

на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Ограничения использования земельных участков и их частей (особые режимы использования земель) и требования к градостроительным регламентам в границах подзоны ЗРЗ-1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ-1 устанавливается

Запрет:

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

на строительство объектов капитального строительства, за исключением работ по освоению подземного пространства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды территории или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению;

превышение высотных параметров наземных строений более 0,8 м. Высотный параметр измеряется в относительной отметке, является величиной постоянной, устанавливается от средней планировочной отметки земли до верхней его конструкции;

использование для наземных строений цветовых решений, не свойственных окружающей застройке (в т.ч. контрастные сочетания), за исключением всех оттенков: охры, коричневого, бежевого, серого, а также теплых оттенков белого цвета;

фрагментарной отделки и покраски фасадов наземных строений;

применение в отделке фасадов наземных строений материалов, не свойственных исторически сложившейся окружающей застройке (асбоцементных листов, бетонных блоков, пено-, газобетонных-, шлакоблоков без оштукатуривания или облицовки наружных поверхностей природными каменными или имитирующими их материалами; профнастила, полимерного и металлического сайдинга, крупноразмерных кассет облицовки в системах навесных фасадов, и прочих материалов);

на реконструкцию объектов капитального строительства с увеличением их существующих габаритов (высоты и площади застройки), с использованием для наземных строений цветовых решений, не свойственных окружающей застройке (в т.ч. контрастные сочетания), за исключением всех оттенков: охры, коричневого, бежевого, серого, а также теплых оттенков белого цвета;

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды: инженерных сетей наземным и надземным способами.

Исключение составляют случаи, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и их историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения их функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

на размещение некапитальных строений (за исключением спортивных и детских площадок, бассейнов, фонтанов), в т.ч. всех видов глухих (не просматриваемых) ограждений (заборов, ворот, калиток), а также на установку на постоянной основе просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната), за исключением строений, сооружений, объектов, которые не нарушают характеристики историко-градостроительной среды:

установка временного ограждения на период проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;

установка на постоянной основе просматриваемых ограждений (металлические и кованые решетчатые секции по металлическим и каменным (кирпичным) столбам, допускающим отделку поверхности) высотой не более 0,8 м от уровня земли;

на размещение рекламы, вывесок, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды: перетяжек, отдельно стоящих стационарных рекламных конструкций, кроме временных мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 01 марта 2025 года, и не ограничивают проведение работ по

ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров;

на благоустройство территории, предусматривающее:

посадку деревьев с некомпактной кроной;

вырубку деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок;

земляные работы с изменением общего перепада и уклона рельефа, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

установку малых архитектурных форм (уличная мебель, цветочные вазоны, приборы наружного освещения, урны) не соответствующие характеристикам элементов исторической среды;

мощение пешеходных зон (тротуаров) с нарушением существующих высотных отметок рельефа без обеспечения водоотведения поверхностных вод от территории объекта культурного наследия и объектов капитального строительства;

на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Ограничения использования земельных участков и их частей (особые режимы использования земель) и требования к градостроительным регламентам в границах подзоны ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ-2 устанавливается

Запрет:

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

на строительство объектов капитального строительства с высотными параметрами более 12,0 м, в параметрах, нарушающих характеристики сложившейся историко-градостроительной среды территории или препятствующих её сохранению и (или) восстановлению:

высотный параметр измеряется в относительной отметке, является величиной постоянной, устанавливается от средней планировочной отметки земли до верхней его конструкции (отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 40 градусов);

использование для наземных строений цветовых решений, не свойственных окружающей застройке (в т.ч. контрастные сочетания), за исключением всех оттенков: охры, коричневого, бежевого, серого, а также теплых оттенков белого цвета;

фрагментарной отделки и покраски фасадов наземных строений;

применение в отделке фасадов наземных строений материалов, не свойственных исторически сложившейся окружающей застройке (асбоцементных листов, бетонных блоков, пено-, газобетонных-, шлакоблоков без оштукатуривания или облицовки наружных поверхностей природными каменными или имитирующими их материалами; профнастила, полимерного и металлического сайдинга, крупноразмерных кассет облицовки в системах навесных фасадов, и прочих материалов);

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды: инженерных сетей наземным и надземным способами.

Исключение составляют случаи, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и их историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения их функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

на размещение некапитальных строений (за исключением спортивных и детских площадок, бассейнов, фонтанов), в т.ч. всех видов глухих (не просматриваемых) ограждений (заборов, ворот, калиток), а также на установку на постоянной основе просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната), за исключением строений, сооружений, объектов, которые не нарушают характеристики историко-градостроительной среды:

установка временного ограждения на период проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;

установка на постоянной основе просматриваемых ограждений (металлические и кованые решетчатые секции по металлическим и каменным (кирпичным) столбам, допускающим отделку поверхности) высотой не более 0,8 м от уровня земли;

на размещение рекламы, вывесок, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды: перетяжек, отдельно стоящих стационарных рекламных конструкций, кроме временных мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 01 марта 2025 года, и не ограничивают проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров;

на благоустройство территории, предусматривающее:

посадку деревьев с некомпактной кроной;
вырубку деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок;
земляные работы с изменением общего перепада и уклона рельефа,
нарушающих

визуальное восприятие объекта культурного наследия;

установку малых архитектурных форм (уличная мебель, цветочные вазоны, приборы наружного освещения, урны) не соответствующие характеристикам элементов исторической среды;

мощение пешеходных зон (тротуаров) с нарушением существующих высотных отметок рельефа без обеспечения водоотведения поверхностных вод от территории объекта культурного наследия и объектов капитального строительства;

на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов

Исполняющий обязанности
начальника управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края

А.В. Соловьев