



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ПРИКАЗ

от 06.10.2026

г. Краснодар

№ 1081-КН

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия федерального значения «Институт курортологии и физиотерапии», 1936 г., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 110 и признании утратившим силу приказа администрации Краснодарского края от 21 июля 2017 г. № 48-кн «Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Институт курортологии и физиотерапии, 1936 г., арх. Щусев», Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 110, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны»

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 федерального значения «Институт курортологии и физиотерапии», 1936 г., Краснодарский край,

г. Сочи, Курортный проспект, 110, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Институт курортологии и физиотерапии», 1936 г., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 110, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

2. Признать утратившим силу приказ администрации Краснодарского края от 21 июля 2017 г. № 48-кн «Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Институт курортологии и физиотерапии, 1936 г., арх. Щусев», Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 110, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны».

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 сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» admkrai.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.

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

5. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края Муравенко Е.В.

6. 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

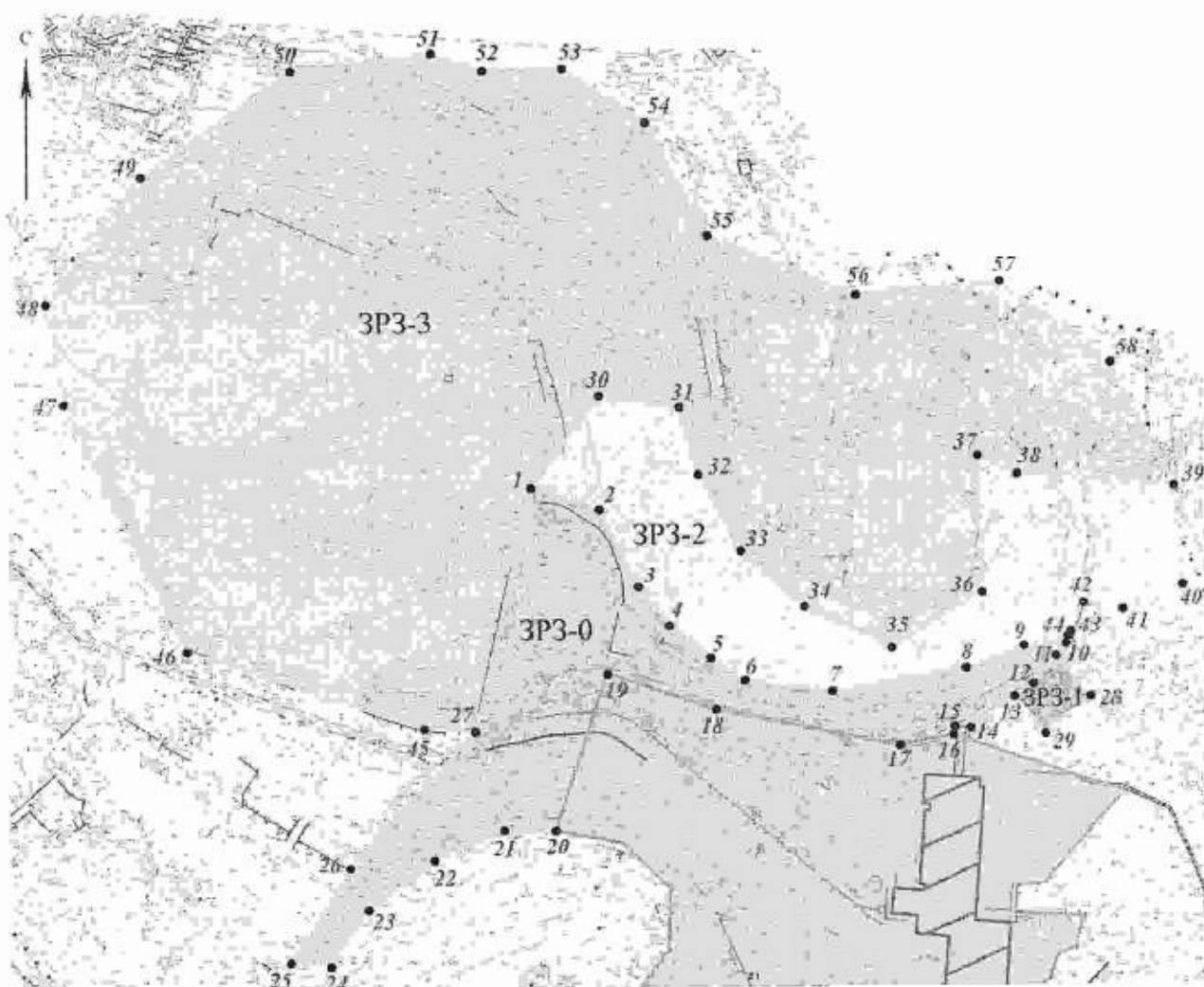
приказом администрации
Краснодарского края

от 06.10.2026 № 1061-КН

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия федерального значения «Институт курортологии и физиотерапии», 1936 г., Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 110

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



Условные обозначения:

 - утвержденные границы территории объектов культурного наследия (ТОКН)

 - объект культурного наследия

 - утвержденная территория объекта культурного наследия

 - границы зон охраны

ЗРЗ-0 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона 0

ЗРЗ-1 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона 1

ЗРЗ-2 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона 2

ЗРЗ-3 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона 3

• *I* - номер характерной точки

Перечень координат характерных (поворотных) точек зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-0) объекта культурного наследия

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 110		
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 квадратическая погрешность положения характерной точки (M_i), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	313334.83	2203489.99	картометрический	0.1	-
2	313328.80	2203508.73	картометрический	0.1	-

3	313306.81	2203519.48	картометрический	0.1	-
4	313295.91	2203527.81	картометрический	0.1	-
5	313287.10	2203539.31	картометрический	0.1	-
6	313280.89	2203548.74	картометрический	0.1	-
7	313277.79	2203572.56	картометрический	0.1	-
8	313283.71	2203609.27	картометрический	0.1	-
9	313289.66	2203625.33	картометрический	0.1	-
10	313290.40	2203636.82	картометрический	0.1	-
11	313286.96	2203633.97	картометрический	0.1	-
12	313279.18	2203627.53	картометрический	0.1	-
13	313275.70	2203622.55	картометрический	0.1	-
14	313267.40	2203610.71	картометрический	0.1	-
15	313267.61	2203606.36	картометрический	0.1	-
16	313265.45	2203606.23	картометрический	0.1	-
17	313262.69	2203591.40	картометрический	0.1	-
18	313272.91	2203541.13	картометрический	0.1	-
19	313283.18	2203510.83	картометрический	0.1	-
20	313239.31	2203496.53	картометрический	0.1	-
21	313239.38	2203482.24	картометрический	0.1	-
22	313230.98	2203462.75	картометрический	0.1	-
23	313217.34	2203444.59	картометрический	0.1	-
24	313201.69	2203434.34	картометрический	0.1	-
25	313202.70	2203423.41	картометрический	0.1	-
26	313228.99	2203439.63	картометрический	0.1	-
27	313267.18	2203474.49	картометрический	0.1	-
1	313334.83	2203489.99	картометрический	0.1	-

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

Сведения об объекте				
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик		
1	2	3		
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 110		
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 квадратическая	Описание обозначения

	X	Y		погрешность положения характерной точки (M _i), м	точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
11	313286.96	2203633.97	аналитический	0.1	-
28	313275.81	2203643.32	аналитический	0.1	-
29	313265.52	2203631.06	аналитический	0.1	-
13	313275.70	2203622.55	аналитический	0.1	-
12	313279.18	2203627.53	аналитический	0.1	-
11	313286.96	2203633.97	аналитический	0.1	-

**Перечень координат характерных (поворотных) точек зоны
регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта
культурного наследия**

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 110		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP)		-		
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 квадратическая погрешность положения характерной точки (M _i), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	313334.83	2203489.99	картометрический	0.1	-
30	313359.82	2203508.90	картометрический	0.1	-
31	313356.59	2203530.86	картометрический	0.1	-
32	313338.19	2203536.22	картометрический	0.1	-
33	313317.14	2203547.77	картометрический	0.1	-
34	313300.92	2203564.94	картометрический	0.1	-
35	313289.60	2203588.98	картометрический	0.1	-
36	313304.66	2203613.96	картометрический	0.1	-
37	313342.90	2203612.88	картометрический	0.1	-

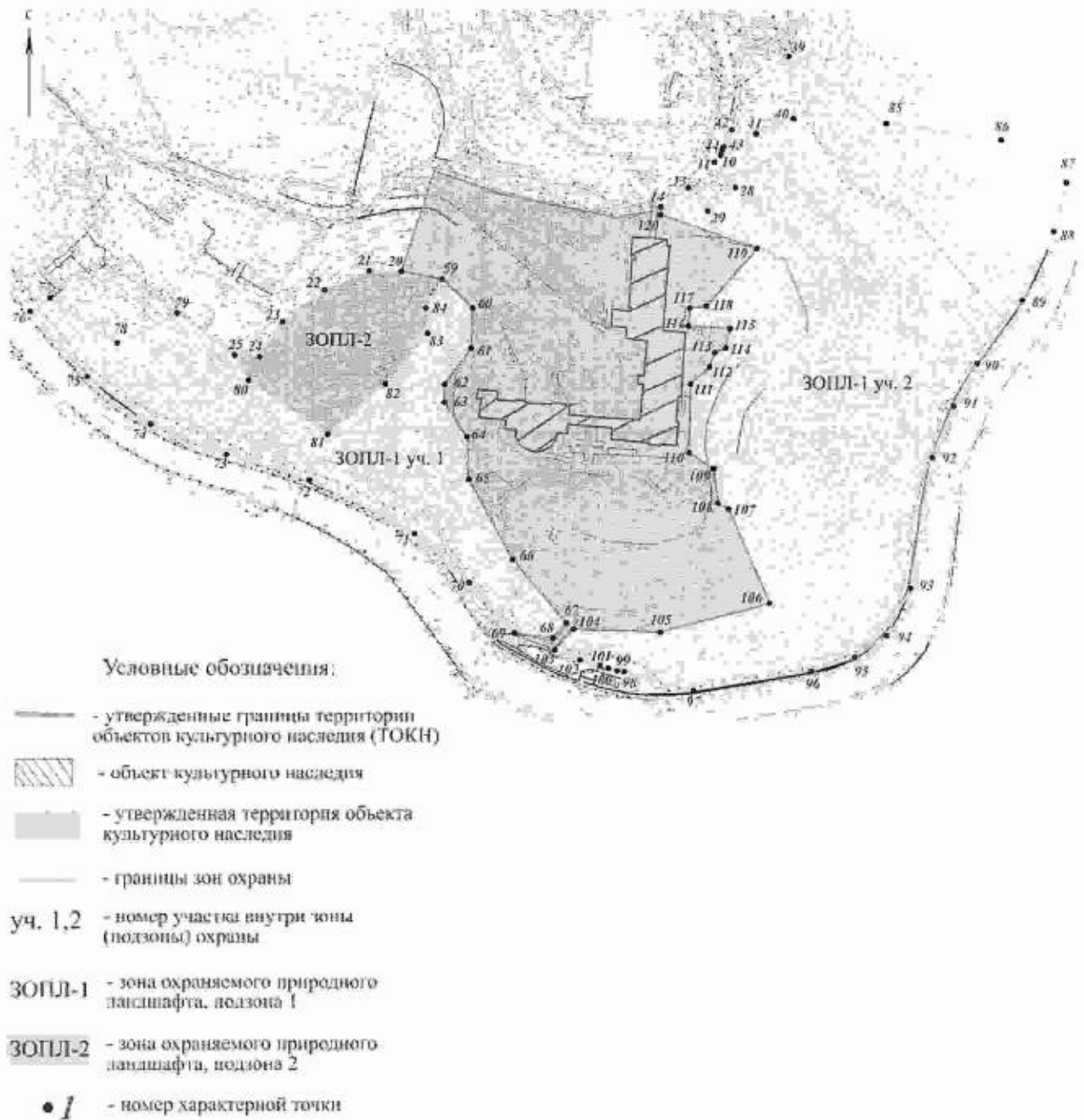
38	313337.76	2203623.62	картометрический	0.1	-
39	313334.21	2203666.50	картометрический	0.1	-
40	313306.23	2203668.73	картометрический	0.1	-
41	313299.63	2203652.42	картометрический	0.1	-
42	313301.53	2203641.65	картометрический	0.1	-
43	313293.64	2203637.99	картометрический	0.1	-
44	313292.25	2203637.35	картометрический	0.1	-
10	313290.40	2203636.82	картометрический	0.1	-
9	313289.66	2203625.33	картометрический	0.1	-
8	313283.71	2203609.27	картометрический	0.1	-
7	313277.79	2203572.56	картометрический	0.1	-
6	313280.89	2203548.74	картометрический	0.1	-
5	313287.10	2203539.31	картометрический	0.1	-
4	313295.91	2203527.81	картометрический	0.1	-
3	313306.81	2203519.48	картометрический	0.1	-
2	313328.80	2203508.73	картометрический	0.1	-
1	313334.83	2203489.99	картометрический	0.1	-

**Перечень координат характерных (поворотных) точек зоны
регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта
культурного наследия**

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 110		
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 квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
27	313267.18	2203474.49	картометрический	0.1	-

45	313267.78	2203460.48	картометрический	0.1	-
46	313289.42	2203395.48	картометрический	0.1	-
47	313358.00	2203362.23	картометрический	0.1	-
48	313385.29	2203357.27	картометрический	0.1	-
49	313420.18	2203383.53	картометрический	0.1	-
50	313449.09	2203424.75	картометрический	0.1	-
51	313453.75	2203463.22	картометрический	0.1	-
52	313449.05	2203477.29	картометрический	0.1	-
53	313449.57	2203499.39	картометрический	0.1	-
54	313434.84	2203522.04	картометрический	0.1	-
55	313403.63	2203539.08	картометрический	0.1	-
56	313386.98	2203579.70	картометрический	0.1	-
57	313390.41	2203619.18	картометрический	0.1	-
58	313367.77	2203649.25	картометрический	0.1	-
39	313334.21	2203666.50	картометрический	0.1	-
38	313337.76	2203623.62	картометрический	0.1	-
37	313342.90	2203612.88	картометрический	0.1	-
36	313304.66	2203613.96	картометрический	0.1	-
35	313289.60	2203588.98	картометрический	0.1	-
34	313300.92	2203564.94	картометрический	0.1	-
33	313317.14	2203547.77	картометрический	0.1	-
32	313338.19	2203536.22	картометрический	0.1	-
31	313356.59	2203530.86	картометрический	0.1	-
30	313359.82	2203508.90	картометрический	0.1	-
1	313334.83	2203489.99	картометрический	0.1	-
27	313267.18	2203474.49	картометрический	0.1	-

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



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

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 110		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР)		-		
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 квадратическая погрешность в положении характерной точки (М _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Участок 1					
69	313080.96	2203546.17	картометрический	0.1	-
70	313102.82	2203526.31	картометрический	0.1	-
71	313124.07	2203502.35	картометрический	0.1	-
72	313147.26	2203456.22	картометрический	0.1	-
73	313158.46	2203419.94	картометрический	0.1	-
74	313171.72	2203386.74	картометрический	0.1	-
75	313192.85	2203358.97	картометрический	0.1	-
76	313221.35	2203334.18	картометрический	0.1	-
77	313227.12	2203342.77	картометрический	0.1	-
78	313207.57	2203372.17	картометрический	0.1	-
79	313221.02	2203398.45	картометрический	0.1	-
25	313202.70	2203423.41	картометрический	0.1	-
80	313191.30	2203429.58	картометрический	0.1	-
81	313167.52	2203463.96	картометрический	0.1	-
82	313189.84	2203489.57	картометрический	0.1	-
83	313212.16	2203507.98	картометрический	0.1	-
84	313223.16	2203507.29	картометрический	0.1	-
59	313235.99	2203514.52	картометрический	0.1	-
60	313223.16	2203527.80	картометрический	0.1	-
61	313205.72	2203527.25	картометрический	0.1	-
62	313189.85	2203515.49	картометрический	0.1	-

63	313181.94	2203515.46	картометрический	0.1	-
64	313166.54	2203525.26	картометрический	0.1	-
65	313147.76	2203526.16	картометрический	0.1	-
66	313112.94	2203545.47	картометрический	0.1	-
67	313085.34	2203568.90	картометрический	0.1	-
68	313078.82	2203563.10	картометрический	0.1	-
69	313080.96	2203546.17	картометрический	0.1	-
Участок 2					
39	313334.21	2203666.50	картометрический	0.1	-
85	313304.03	2203709.33	картометрический	0.1	-
86	313296.49	2203759.51	картометрический	0.1	-
87	313277.64	2203788.41	картометрический	0.1	-
88	313255.93	2203782.94	картометрический	0.1	-
89	313226.09	2203769.06	картометрический	0.1	-
90	313198.53	2203749.44	картометрический	0.1	-
91	313179.62	2203739.08	картометрический	0.1	-
92	313157.14	2203729.47	картометрический	0.1	-
93	313099.93	2203720.00	картометрический	0.1	-
94	313079.28	2203709.53	картометрический	0.1	-
95	313069.57	2203695.66	картометрический	0.1	-
96	313063.77	2203676.51	картометрический	0.1	-
97	313055.40	2203624.86	картометрический	0.1	-
98	313063.68	2203594.55	картометрический	0.1	-
99	313064.30	2203591.37	картометрический	0.1	-
100	313065.30	2203587.58	картометрический	0.1	-
101	313066.61	2203583.83	картометрический	0.1	-
102	313069.04	2203574.95	картометрический	0.1	-
103	313073.42	2203563.53	картометрический	0.1	-
104	313082.64	2203572.07	картометрический	0.1	-
105	313081.26	2203610.26	картометрический	0.1	-
106	313093.66	2203658.32	картометрический	0.1	-
107	313134.60	2203640.37	картометрический	0.1	-
108	313137.11	2203635.68	картометрический	0.1	-
109	313152.28	2203633.63	картометрический	0.1	-
110	313159.38	2203622.98	картометрический	0.1	-
111	313190.06	2203623.71	картометрический	0.1	-
112	313197.35	2203631.95	картометрический	0.1	-
113	313203.90	2203634.14	картометрический	0.1	-
114	313205.61	2203639.02	картометрический	0.1	-
115	313214.38	2203641.21	картометрический	0.1	-
116	313215.38	2203622.37	картометрический	0.1	-
117	313223.04	2203623.23	картометрический	0.1	-
118	313223.84	2203630.65	картометрический	0.1	-
119	313249.31	2203652.84	картометрический	0.1	-
120	313264.01	2203610.37	картометрический	0.1	-
14	313267.40	2203610.71	картометрический	0.1	-
13	313275.70	2203622.55	картометрический	0.1	-
29	313265.52	2203631.06	картометрический	0.1	-
28	313275.81	2203643.32	картометрический	0.1	-
11	313286.96	2203633.97	картометрический	0.1	-

10	313290.40	2203636.82	картометрический	0.1	-
44	313292.25	2203637.35	картометрический	0.1	-
43	313293.64	2203637.99	картометрический	0.1	-
42	313301.53	2203641.65	картометрический	0.1	-
41	313299.63	2203652.42	картометрический	0.1	-
40	313306.23	2203668.73	картометрический	0.1	-
39	313334.21	2203666.50	картометрический	0.1	-

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

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 110		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР)		-		
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 квадратическая погрешность положения характерной точки (М _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
84	313223.16	2203507.29	картометрический	0.1	-
83	313212.16	2203507.98	картометрический	0.1	-
82	313189.84	2203489.57	картометрический	0.1	-
81	313167.52	2203463.96	картометрический	0.1	-
80	313191.30	2203429.58	картометрический	0.1	-
25	313202.70	2203423.41	картометрический	0.1	-
24	313201.69	2203434.34	картометрический	0.1	-
23	313217.34	2203444.59	картометрический	0.1	-
22	313230.98	2203462.75	картометрический	0.1	-
21	313239.38	2203482.24	картометрический	0.1	-

20	313239.31	2203496.53	картометрический	0.1	-
59	313235.99	2203514.52	картометрический	0.1	-
84	313223.16	2203507.29	картометрический	0.1	-

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



А.В. Соловьев

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации
Краснодарского края

от 06.10.2026 № 1081-УН

РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным
регламентам в границах территорий зон охраны объекта
культурного наследия федерального значения
«Институт курортологии и физиотерапии», 1936 г.,
Краснодарский край, г. Сочи, Курортный проспект, 110**

**Ограничения использования земельных участков, водных объектов
и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия**

В границах подзоны 0 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ, индекс подзоны – ЗРЗ-0), состоящей из одного участка, устанавливается:

Запрет:

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, элементы его предмета охраны;

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

на строительство наземных и надземных объектов капитального строительства;

реконструкцию существующих объектов капитального строительства с увеличением их существующих габаритов (высоты и площади застройки), а также с применением в отделке их фасадов и кровли материалов и цветовых решений, нарушающих требования приказа администрации Краснодарского края от 14.07.2023 № 500-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Сочи» (далее - приказ № 500-кн);

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды:

инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, 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, в т.ч.: строительство склон укрепительных сооружений и подпорных стен, строительство автомобильных проездов и пешеходных троп, лестниц, водоотводных (дренажных) сооружений;

на размещение рекламы, вывесок, которые нарушают требования приказа № 500-кн, кроме временных мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая защитные не просматриваемые экраны вдоль автодороги, киоски и навесы, за исключением остановочных павильонов, которые должны быть выполнены с учетом наименьшего оказания воздействия на визуальное восприятие объекта культурного наследия с отступом от границы его территории не менее 3-х м;

размещение не просматриваемых («глухих») ограждений или просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната и им подобных, не отвечающих сложившимся характеристикам историко-градостроительной среды объекта культурного наследия или нарушающих требования приказа № 500-кн;

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 г., 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.

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 подзоны 1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ, индекс подзоны – ЗРЗ-1), состоящей из одного участка, устанавливается:

Запрет:

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, элементы его предмета охраны;

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

на строительство объектов капитального строительства, не связанных с энергетикой (трансформаторные подстанции и пр.) высотой более 5 м (высота измеряется по вертикали от существующего уровня земли до наивысшей точки плоской кровли здания или до наивысшей точки конька скатной кровли здания,

или до наивысшей точки строения, сооружения), а также с применением в отделке их фасадов и кровли материалов и цветовых решений, нарушающих требования приказа № 500-кн;

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды:

инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, высоковольтных линий электропередач (ЛЭП).

на размещение рекламы, вывесок, которые нарушают требования приказа № 500-кн, кроме временных мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая защитные не просматриваемые экраны вдоль автодороги, киоски и навесы;

размещение не просматриваемых («глухих») ограждений или просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната и им подобных, не отвечающих сложившимся характеристикам историко-градостроительной среды объекта культурного наследия или нарушающих требования приказа № 500-кн;

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 г., 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.

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 подзоны 2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ, индекс подзоны – ЗРЗ-2), состоящей из одного участка, устанавливается:

Запрет:

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, элементы его предмета охраны;

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

на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с высотными отметками более 15,0 м (высота измеряется по вертикали от существующего уровня земли до наивысшей точки плоской кровли здания или

до наивысшей точки конька скатной кровли здания, или до наивысшей точки строения, сооружения), в параметрах нарушающих характеристики историко-градостроительной среды г. Сочи и предусмотренных требованиями приказа № 500-кн, дымоходы, вентиляционные каналы, антенны, молниеотводы и другое инженерное оборудование, устанавливаемое на крыше, при расчете высоты не учитываются;

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды:

инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, высоковольтных линий электропередач (ЛЭП).

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, в т.ч.: строительство склон укрепительных сооружений и подпорных стен, строительство автомобильных проездов и пешеходных троп, лестниц, водоотводных (дренажных) сооружений;

на размещение рекламы, вывесок, которые нарушают требования приказа № 500-кн, кроме временных мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

на размещение защитных не просматриваемых экранов вдоль автодороги; размещение не просматриваемых («глухих») ограждений или просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната и им подобных, не отвечающих сложившимся характеристикам историко-градостроительной среды объекта культурного наследия или нарушающих требования приказа № 500-кн;

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.

Ограничения использования земельных участков и их частей (особые режимы использования земель) и требования к градостроительным регламентам в границах подзоны ЗРЗ-3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

В границах подзоны 3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ, индекс подзоны – ЗРЗ-3), состоящей из одного участка, устанавливается:

Запрет:

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, элементы его предмета охраны;

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

на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с высотными отметками более 25,0 м (высота измеряется по вертикали от существующего уровня земли до наивысшей точки плоской кровли здания или до наивысшей точки конька скатной кровли здания, или до наивысшей точки строения, сооружения), в параметрах нарушающих характеристики историко-градостроительной среды г. Сочи и предусмотренных требованиями приказа № 500-кн, дымоходы, вентиляционные каналы, антенны, молниеотводы и другое инженерное оборудование, устанавливаемое на крыше, при расчете высоты не учитываются;

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды:

инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, высоковольтных линий электропередач (ЛЭП).

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 рекламы, вывесок, которые нарушают требования приказа № 500-кн, кроме временных мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

на размещение защитных не просматриваемых экранов вдоль автодороги; размещение не просматриваемых («глухих») ограждений или просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната и им подобных, не отвечающих сложившимся характеристикам историко-градостроительной среды объекта культурного наследия или нарушающих требования приказа № 500-кн;

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 г., 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.

Ограничения использования земельных участков и их частей (особые режимы использования земель) и требования к градостроительным регламентам в границах подзоны ЗОПЛ-1 зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия

В границах подзоны 1 зоны охраняемого природного ландшафта (индекс зоны – ЗОПЛ, индекс подзоны – ЗОПЛ-1), состоящей из двух участков (ЗОПЛ-1 уч. 1 и ЗОПЛ-1 уч. 2) устанавливается:

Запрет:

на осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий, в т. ч.:

снос (демонтаж) существующих подпорных стен и лестниц;

изменение характера и рельефа местности;

на размещение всех видов рекламы и вывесок, кроме табличек (указателей) с информацией ориентирующего характера и о ценных зеленых насаждениях;

на уничтожение ценных зеленых насаждений, в т.ч. внесенных в Красную книгу Российской Федерации или Краснодарского края, а также аборигенных пород для данной территории;

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

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

на строительство объектов капитального строительства (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, в т.ч.: строительство склон укрепительных сооружений и подпорных стен, строительство автомобильных проездов и пешеходных троп, лестниц, водоотводных (дренажных) сооружений);

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды;

инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, 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, в т.ч.: строительство склонов укрепительных сооружений и подпорных стен, строительство автомобильных проездов и пешеходных троп, лестниц, водоотводных (дренажных) сооружений;

на реконструкцию существующих объектов капитального строительства с увеличением их существующих габаритов (высоты и площади застройки), а также с применением в отделке их фасадов и кровли материалов и цветовых решений, нарушающих требования приказа № 500-кн;

на размещение защитных не просматриваемых экранов вдоль автодороги;

на размещение «глухих» (непросматриваемых) ограждений (заборов, ворот, калиток) по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды), или просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната и им подобных, не отвечающих сложившимся характеристикам историко-градостроительной среды объекта культурного наследия или нарушающих требования приказа № 500-кн;

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 г, 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.

Ограничения использования земельных участков и их частей (особые режимы использования земель) и требования к градостроительным регламентам в границах подзоны ЗОПЛ-2 зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия

В границах подзоны 2 зоны охраняемого природного ландшафта (индекс зоны – ЗОПЛ, индекс подзоны – ЗОПЛ-2), состоящей из одного участка, устанавливается:

Запрет:

на осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий, в т. ч.:

- снос (демонтаж) существующих подпорных стен и лестниц;
- на размещение всех видов рекламы и вывесок, кроме табличек (указателей) с информацией ориентирующего характера;
- на уничтожение ценных зеленых насаждений, в т.ч. внесенных в Красную книгу Российской Федерации или Краснодарского края, а также аборигенных пород для данной территории;
- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;
- на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов;
- на строительство объектов:
 - капитального строительства, не являющихся по своему виду и назначению коттеджами, в т.ч. с встроенными (пристроенными) бассейнами, не являющихся объектами инженерной инфраструктуры, необходимыми для доступа маломобильных граждан (лифты, пандусы, лестницы), высотой более 15,0 м (высота измеряется по вертикали от существующего уровня земли до наивысшей точки плоской кровли здания или до наивысшей точки конька скатной кровли здания, или до наивысшей точки строения, сооружения), в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды г. Сочи и предусмотренных требованиями приказа № 500-кн;
 - на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды:
 - инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, 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, в т.ч.: строительство склонов укрепительных сооружений и подпорных стен, строительство автомобильных проездов и пешеходных троп, лестниц, водоотводных (дренажных) сооружений;
- на размещение защитных не просматриваемых экранов вдоль автодороги;
- на размещение «глухих» (непросматриваемых) ограждений (заборов, ворот, калиток) по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды), или просматриваемых ограждений из рулонной сетки, рабицы, 3d сетки, поликарбоната и им подобных, не отвечающих сложившимся характеристикам историко-градостроительной среды объекта культурного наследия или нарушающих требования приказа № 500-кн;
- 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 г., 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.

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



А.В. Соловьев