



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 17.06.2017

г. Краснодар

№ 396-кп

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Здание реального училища», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 25

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», 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. Утвердить:

1) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание реального училища», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 25, 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 «Здание реального училища», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 25, 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) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://admkrain.krasnodar.ru>) и направление на «Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;

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

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

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 17.06.2011 № 396-кп

**охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание
реального училища», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи,
Центральный район, ул. Орджоникидзе, 25**

The map shows a complex arrangement of buildings and structures. Key features include:

- Labels:** "3P3-1" at the top left, "O3" in the upper center and middle right, "3P3" at the bottom center, and a large number "2" inside a hatched building on the left.
- Compass Rose:** Located in the top left corner, with "С" (North) pointing upwards and "Ю" (South) pointing downwards.
- Structures:** Various rectangular and irregular shapes representing buildings. Some are filled with diagonal hatching (e.g., building 2), while others are solid black (e.g., building 1).
- Numbers:** Numerous small numbers are scattered across the map, often near specific buildings or points of interest. Examples include "27-05-0204/029-04", "27-05-0204/030-02", "27-05-0204/030-05", "27-05-0204/030-06", "27-05-0204/030-07", "27-05-0204/030-08", "27-05-0204/030-09", "27-05-0204/030-10", "27-05-0204/030-11", "27-05-0204/030-12", "27-05-0204/030-13", "27-05-0204/030-14", "27-05-0204/030-15", "27-05-0204/030-16", "27-05-0204/030-17", "27-05-0204/030-18", "27-05-0204/030-19", "27-05-0204/030-20", "27-05-0204/030-21", "27-05-0204/030-22", "27-05-0204/030-23", "27-05-0204/030-24", "27-05-0204/030-25", "27-05-0204/030-26", "27-05-0204/030-27", "27-05-0204/030-28", "27-05-0204/030-29", "27-05-0204/030-30", "27-05-0204/030-31", "27-05-0204/030-32", "27-05-0204/030-33", "27-05-0204/030-34", "27-05-0204/030-35", "27-05-0204/030-36", "27-05-0204/030-37", "27-05-0204/030-38", "27-05-0204/030-39", "27-05-0204/030-40", "27-05-0204/030-41", "27-05-0204/030-42", "27-05-0204/030-43", "27-05-0204/030-44", "27-05-0204/030-45", "27-05-0204/030-46", "27-05-0204/030-47", "27-05-0204/030-48", "27-05-0204/030-49", "27-05-0204/030-50", "27-05-0204/030-51", "27-05-0204/030-52", "27-05-0204/030-53", "27-05-0204/030-54", "27-05-0204/030-55", "27-05-0204/030-56", "27-05-0204/030-57", "27-05-0204/030-58", "27-05-0204/030-59", "27-05-0204/030-60".

Условные обозначения:

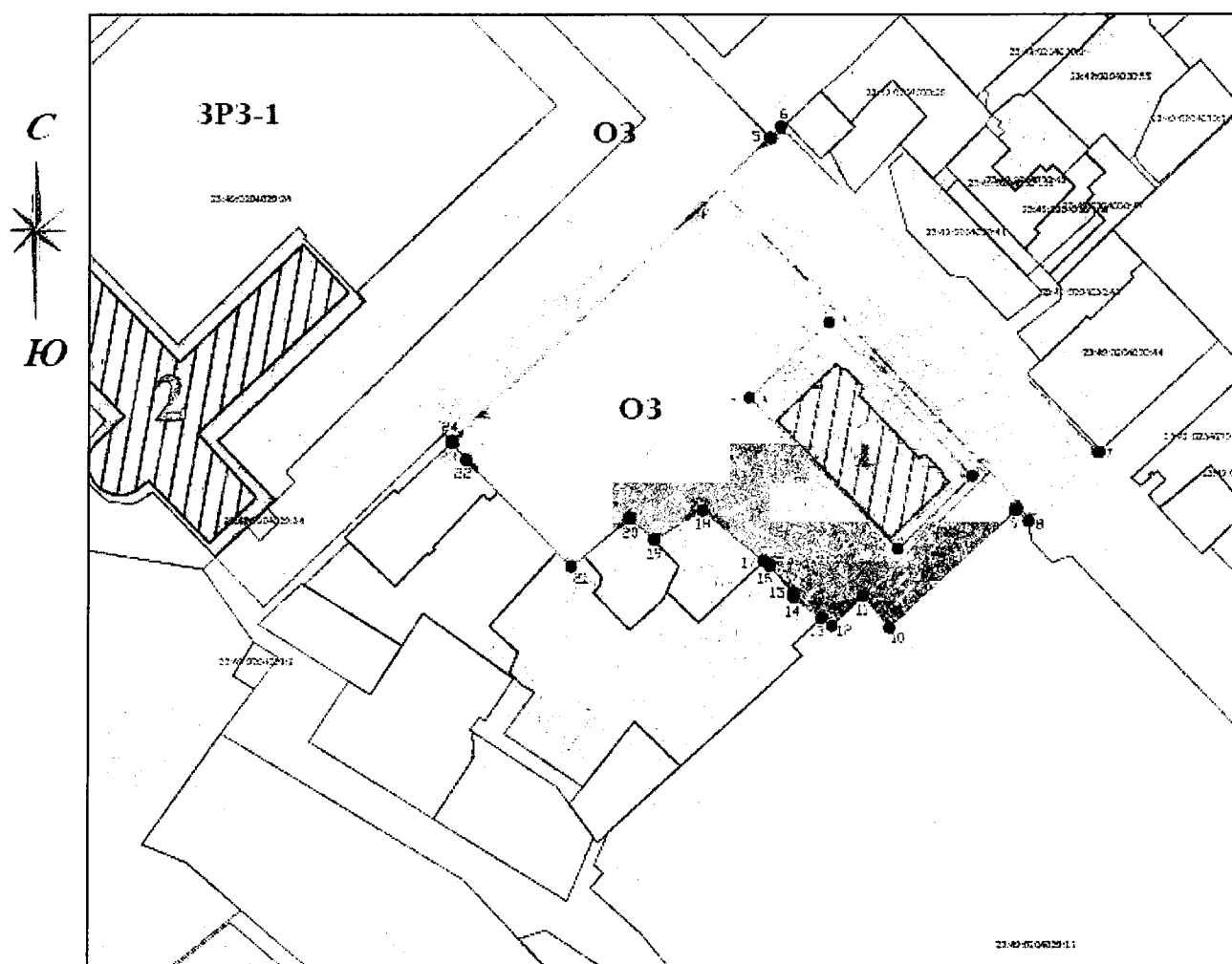
-  - утвержденные территории объектов культурного наследия
-  - границы зон охраны
-  - объекты культурного наследия
-  - утвержденные границы территории объектов культурного наследия
-  - утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали №2095, 2120", 1941-1945 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Соколова,1
-  1 - номер поворотной точки
- ОЗ - охранная зона
-  - охранная зона
- ОЗ, ЗРЗ-1- наименование уже утвержденных зон охраны: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Экспликация:

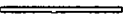
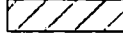
1. - объект культурного наследия регионального значения "Здание реального училища", начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 25.

2. - объект культурного наследия регионального значения "Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали №2095, 2120", 1941-1945 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Соколова,1.

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



Условные обозначения:

-  - утвержденные территории объектов культурного наследия
-  - границы зон охраны
-  - объекты культурного наследия
-  - утвержденные границы территории объектов культурного наследия
-  - утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали №2095, 2120", 1941-1945 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Соколова, 1

● 1 - номер поворотной точки

ОЗ - охранная зона

 - охранная зона

ОЗ, ЗРЗ-1 - наименование уже утвержденных зон охраны: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Экспликация:

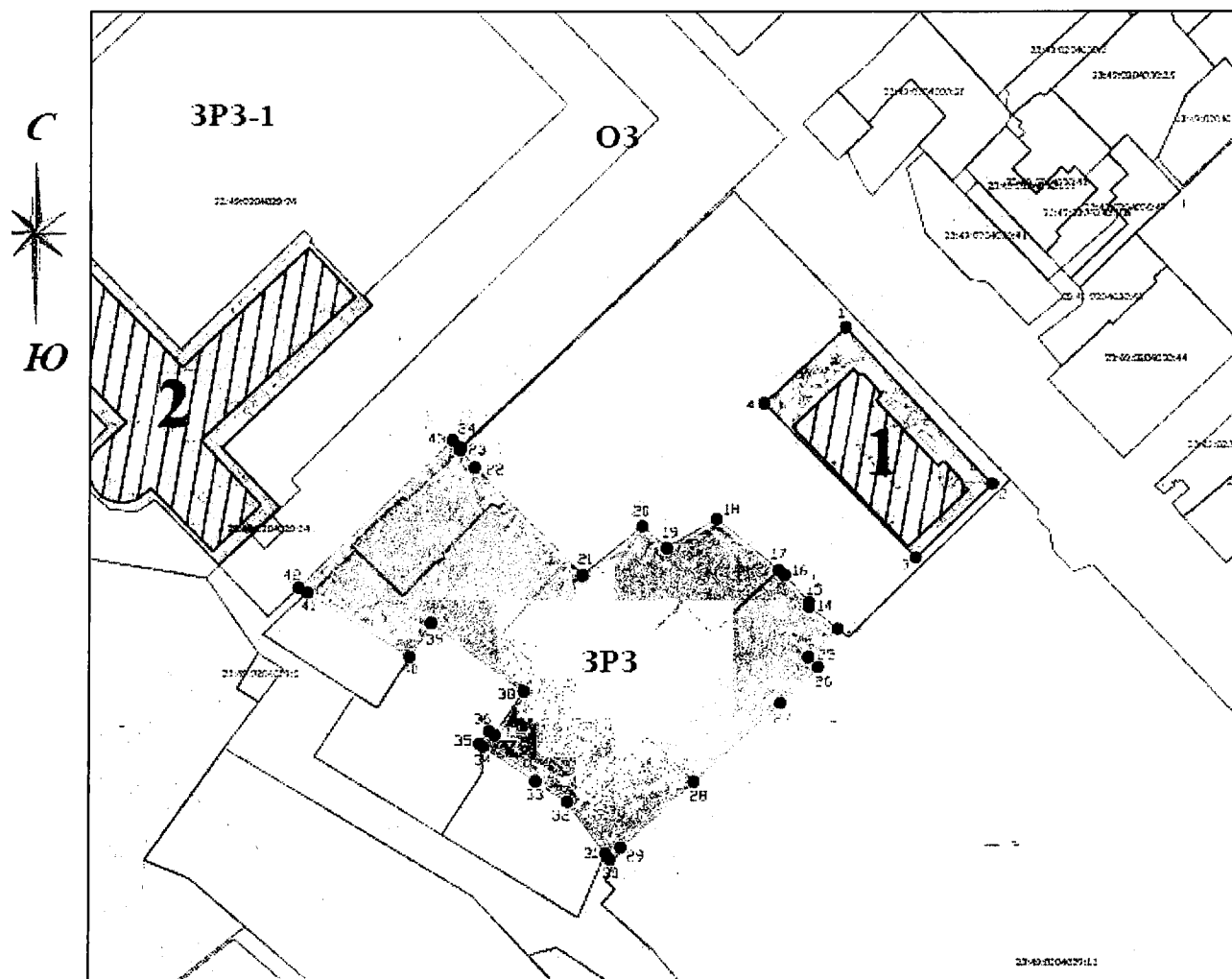
1. - Объект культурного наследия регионального значения "Здание реального училища", начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 25.

2. - Объект культурного наследия регионального значения "Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали №2095, 2120", 1941-1945 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Соколова, 1

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	Х	У
Внутренний контур:		
1	316367.73	2198791.81
2	316334.06	2198823.11
3	316318.09	2198806.93
4	316351.37	2198774.46
1	316367.73	2198791.81
Внешний контур:		
5	316408.29	2198778.84
6	316410.66	2198781.26
7	316339.32	2198850.53
8	316324.20	2198835.23
9	316326.66	2198832.58
10	316300.71	2198805.15
11	316307.70	2198799.36
12	316301.04	2198792.66
13	316302.89	2198790.36
14	316307.47	2198784.21
15	316308.41	2198784.17
16	316314.35	2198779.01
17	316315.38	2198777.80
18	316326.50	2198764.55
19	316320.12	2198753.94
20	316324.84	2198748.69
21	316314.19	2198736.05
22	316337.58	2198713.17
23	316341.36	2198710.04
24	316341.77	2198710.10
5	316408.29	2198778.84

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



Условные обозначения:

- утвержденные территории объектов культурного наследия
- границы зон охраны
- объекты культурного наследия
- утвержденные границы территории объектов культурного наследия
- утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали №2095, 2120", 1941-1945 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Соколова,1

● 1 - номер поворотной точки

ОЗ - охранный зона

- охранный зона

ОЗ, ЗРЗ-1 - наименование уже утвержденных зон охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Экспликация:

1. - объект культурного наследия регионального значения "Здание реального училища", начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 25.

2. - объект культурного наследия регионального значения "Здание, где в годы Великой Отечественной войны размещались госпитали № 2095, 2120", 1941-1945 гг., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Соколова,1

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
13	316302.89	2198790.36
25	316296.76	2198784.11
26	316294.61	2198786.15
27	316286.88	2198778.17
28	316270.07	2198759.87
29	316255.76	2198744.33
30	316253.34	2198741.91
31	316254.51	2198741.14
32	316265.66	2198732.97
33	316270.07	2198726.24
34	316277.53	2198715.07
35	316278.07	2198714.31
36	316280.83	2198716.39
37	316280.02	2198717.59
38	316289.39	2198723.70
39	316303.89	2198703.95
40	316296.65	2198699.41
41	316310.41	2198677.53
42	316311.47	2198675.64
43	316343.40	2198708.44
24	316341.77	2198710.10
23	316341.36	2198710.04
22	316337.58	2198713.17
21	316314.19	2198736.05
20	316324.84	2198748.69
19	316320.12	2198753.94
18	316326.50	2198764.55
17	316315.38	2198777.80
16	316314.35	2198779.01

15	316308.41	2198784.17
14	316307.47	2198784.21
13	316302.89	2198790.36

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 17.06.2024 № 396-кн

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения регионального значения «Здание реального училища», начало XX в., Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Орджоникидзе, 25

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

В границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения:

Участок ОЗ: включает 1-н участок;

Адреса участка: Краснодарский край, г-к. Сочи, центральный район, ул. Орджоникидзе, 25 (земельный участок с кадастровым № 23:49:0204029:12);

отрезок проезжей и пешеходной частей ул. Орджоникидзе – от пересечения с ул. Соколова до въезда на территорию санатория «Черноморье», часть прилегающего к зданию-памятнику участка санатория «Черноморье».

Капитальные строения: имеются.

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

Особый режим использования земель – «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, а также «среднее и высшее профессиональное образование» (3.5.2), «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление улицы, проездов) при необходимости формирование новых, направленной на обеспечение беспрепятственного доступа к объекту культурного наследия, с организацией его основного обзора с ул. Орджоникидзе;

проведение работ по благоустройству территории, которое включает:

проведение работ по озеленению: сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев и кустарников с разбивкой газонов и цветников вдоль пешеходной части улицы Орджоникидзе; в границах дворовых территорий;

сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная крошка) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки серого и коричневого цветов);

установка вдоль улиц, разделяющих проезжую и пешеходную часть дорог просматриваемых металлических ограждений высотой не более 1,2 метра, а также установка по границам земельных участков просматриваемых металлических ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра; капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых ограждений, ворот и калиток;

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия;

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

установка малых архитектурных форм (скульптур), организация фонтанов и искусственных водопадов, организация обустроенных площадок для отдыха (беседки);

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

ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов;

установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2,5 метров;

организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

организация системы водоотведения;

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их габаритов (высоты и площади застройки), а также использование в отделке их фасадов традиционные

материалы (дерево, лицевой красный кирпич, кирпич под покраску, штукатурка) с применением не ярких цветовых гамм;

ремонт существующих некапитальных строений без увеличения их существующей высоты, а также размещение в границах земельных участков новых временных некапитальных строений и сооружений (летних кафе) высотой не более 4-х метров с применением в их отделке высококачественных отделочных материалов не ярких цветовых гамм;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

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

Запрещается:

возведение объектов капитального строительства;

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, кроме случаев, указанных выше; установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

установка надземных пешеходных переходов через ул. Орджоникидзе;

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

размещение всех видов наружной рекламы;

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

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия:

Участок ЗРЗ: включает 1-н участок.

Адреса участков: Краснодарский край, г-к. Сочи, Центральный район, район пересечения ул. Орджоникидзе и ул. Соколова: земельные участки с кадастровыми № 23:49:0204029:28, 23:49:0204029:36, 23:49:0204029:22, 23:49:0204029:13, 23:49:0204029:35 и 23:49:0204029:1011).

Капитальные строения: имеются.

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

Особый режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

Особым режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам:

Разрешается:

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

установление видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи, а также «историко-культурная деятельность» (9.3);

сохранение существующей планировочной структуры (направление проездов), при необходимости формирование новых;

капитальный ремонт и реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства высотой не более 12 метров (высота измеряется от существующей отметки уровня земли до верхней отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки скатной крыши с углом наклона крыши не более 40 градусов), применение в отделке фасадов высококачественных современных отделочных материалов, а также традиционных материалов (дерево, лицевой красный кирпич, кирпич под покраску, штукатурка), для скатных крыш - металл, с использованием в покраске фасадов следующей цветовой гаммы – охра, все оттенки серого цвета; для скатных крыш - серый, коричневый;

демонтаж (снос) существующих объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

проведение работ по благоустройству территорий, которое включает:

проведение работ по озеленению: сохранение существующих ценных пород деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок, при необходимости посадка новых деревьев и кустарников; разбивка газонов и цветников;

использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка) с применением нейтральных цветовых гамм (все оттенки серого и коричневого цветов);

установка по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды) просматриваемых металлических ограждений, в том числе ворот и калиток высотой не более 2,0 метра;

капитальный ремонт и реконструкция существующих просматриваемых ограждений, ворот и калиток;

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

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

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

ремонт и реконструкция существующих автомобильных дорог и проездов, при необходимости организация новых;

установка отдельно стоящих средств ориентирующей информации высотой не более 2,5 метров;

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

ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, а также прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) подземным способом; на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами при обосновании их трассировки, с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объектов культурного наследия;

установка информационных конструкций на фасадах (вывесок) не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа в виде отдельных букв и знаков и высотой не более 0,6 метров;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности.

Запрещается:

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

прокладка новых инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом, кроме случаев, указанных выше; установка высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), вышек сотовой связи;

размещение всех видов наружной рекламы, включая ее размещение на фасадах зданий и сооружений;

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

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

установка сплошных не просматриваемых («глухих») ограждений;

размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

изменение рельефа местности.

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко