



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 27.10.2025

г. Краснодар

№ 1185-КН

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь № 2128», 1941 – 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Новороссийское Шоссе, 2, санаторий «Победа»

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, утвержденного 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, где в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь № 2128», 1941 – 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Новороссийское Шоссе, 2, санаторий «Победа», 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, где в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь № 2128», 1941 – 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи,

Хостинский район, ул. Новороссийское Шоссе, 2, санаторий «Победа», 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» 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 ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю;

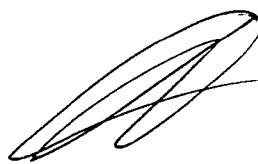
4) направление в семидневный срок со дня принятия настоящего приказа его копии в администрацию муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

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 Онищенко С.В.

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

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНЫ

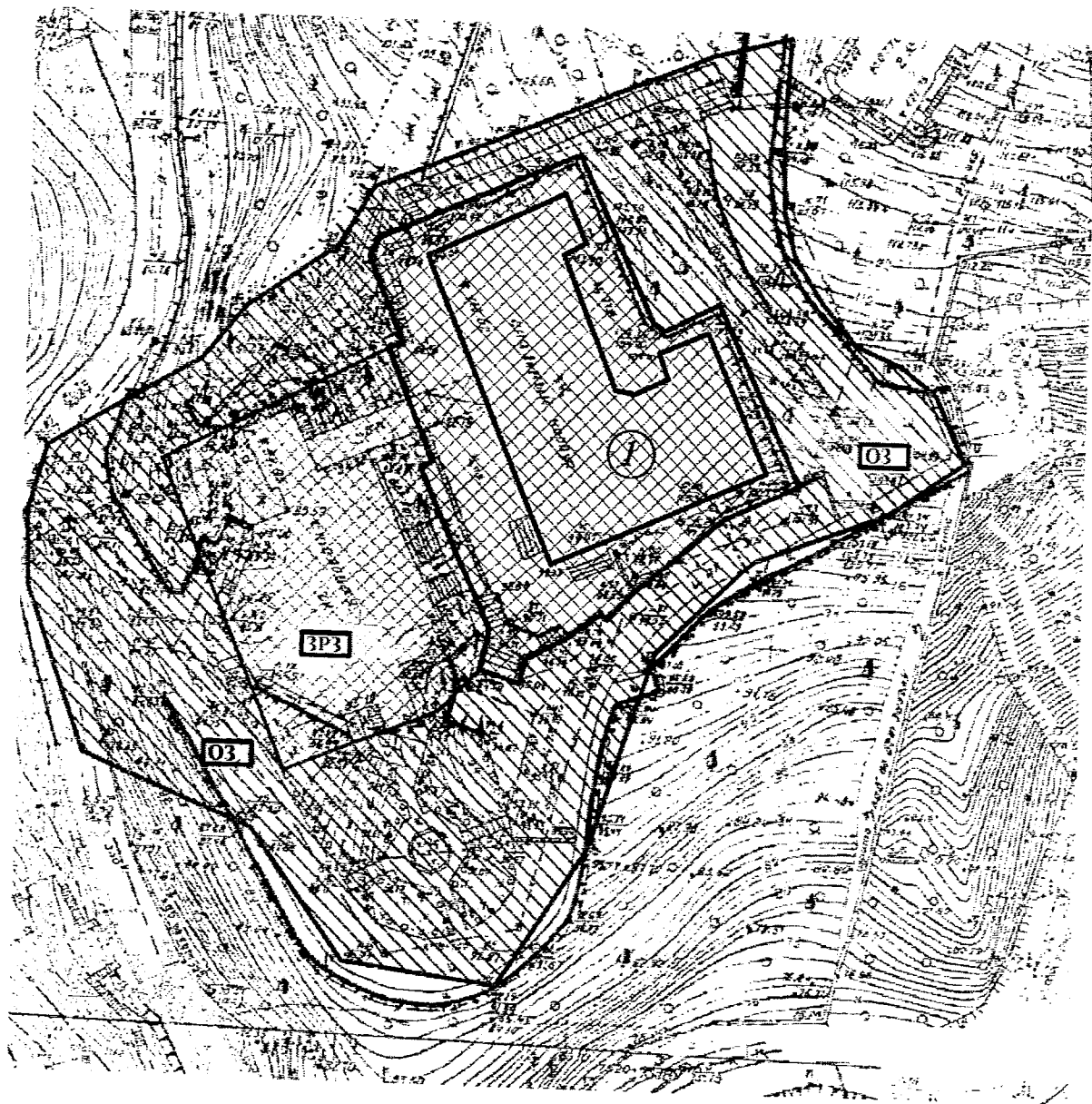
приказом администрации
Краснодарского края

от 07.10.2025 № 1185-КН

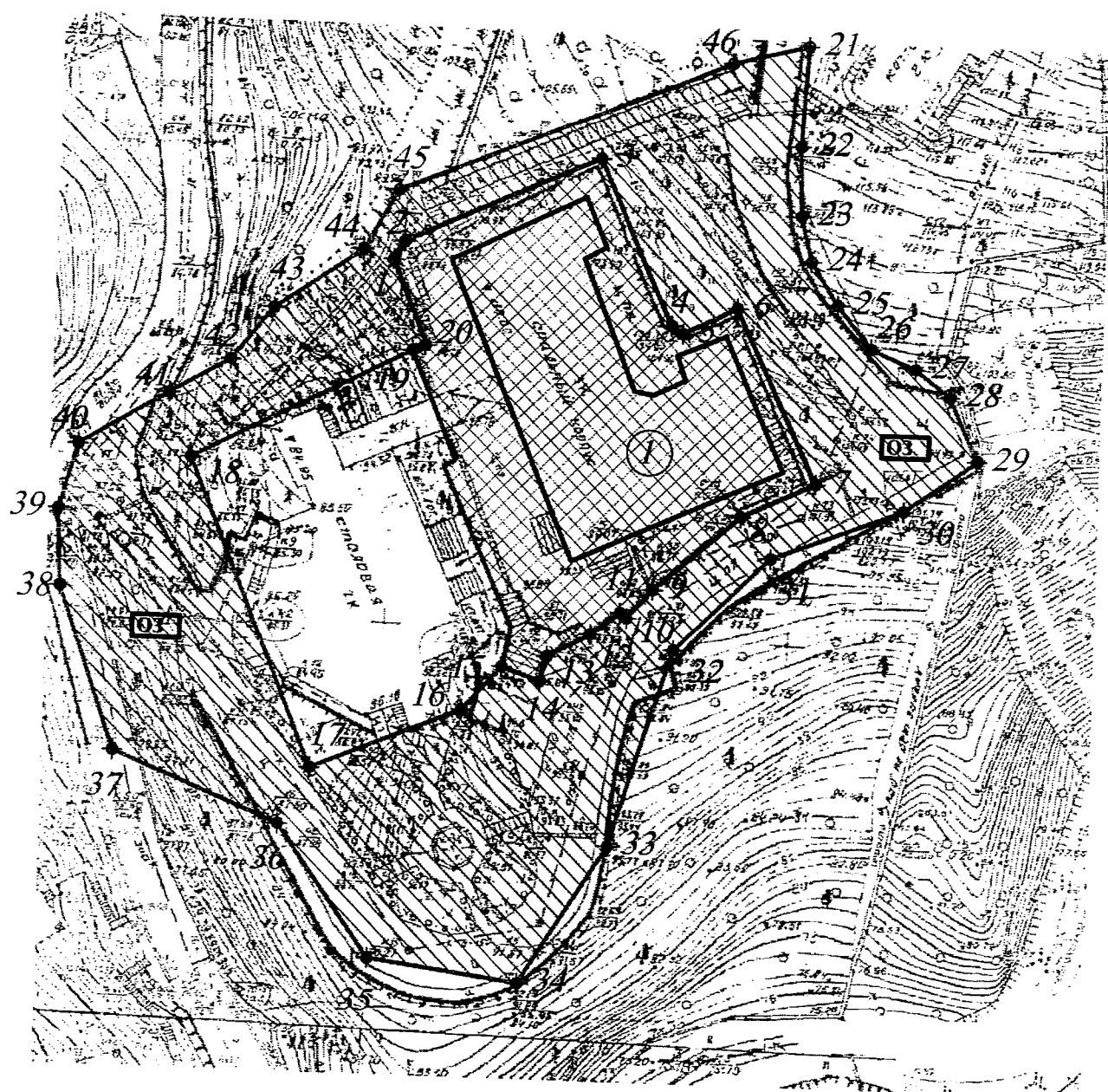
ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание, где в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь
№ 2128», 1941 – 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский
район, ул. Новороссийское Шоссе, 2, санаторий «Победа»

Карта(схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



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



- Условные обозначения:**
- объект культурного наследия
 - границы территории объекта культурного наследия
 - проектируемая охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)
 - 1 - точки координатной привязки

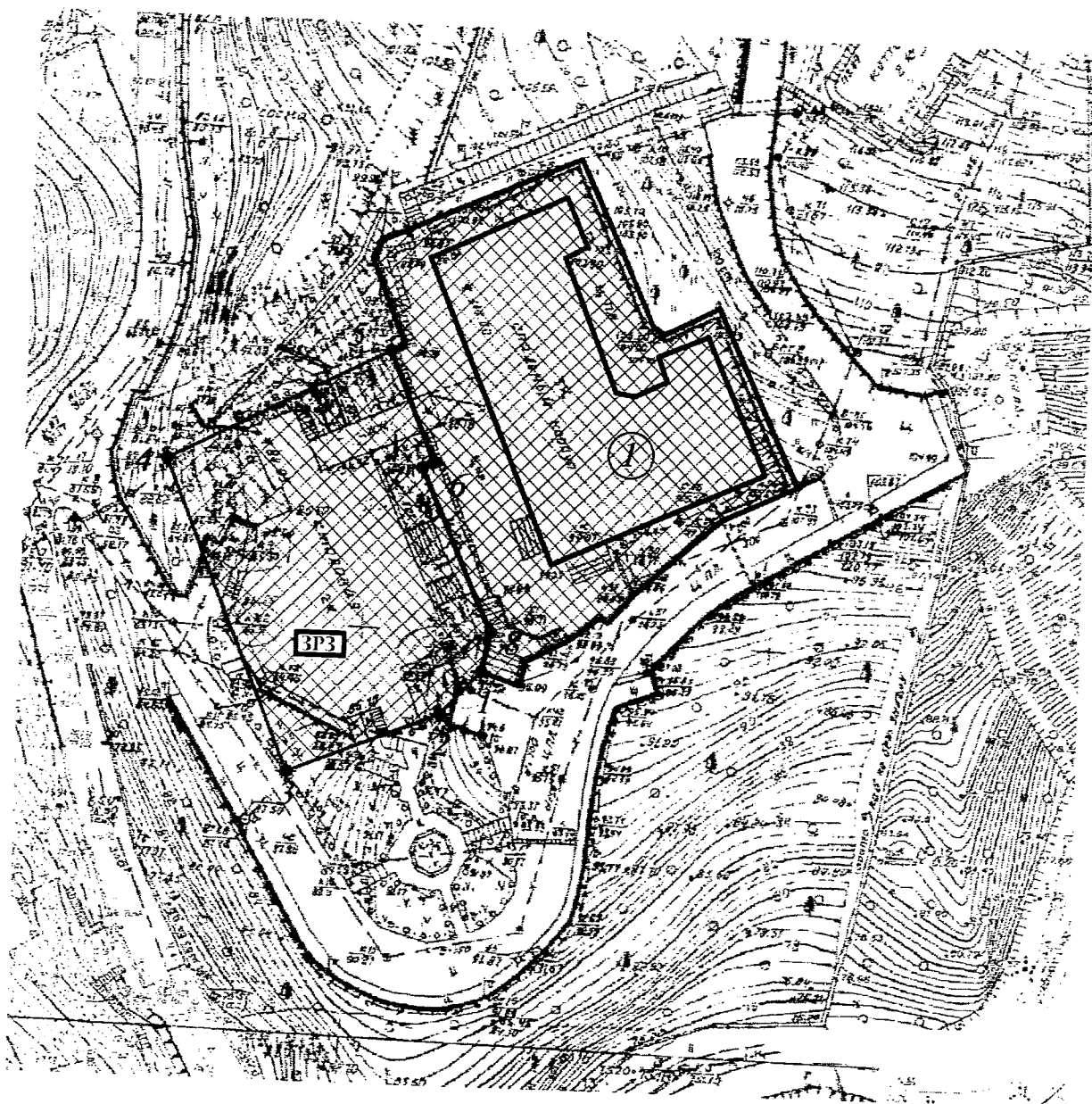
- Экспликация:**
- 1 - объект культурного наследия регионального значения объект культурного наследия регионального значения «Здание, где в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь № 2128», 1941 - 1945 годы, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Новороссийское Шоссе, 2, санаторий «Победа»

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ 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		
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
Внутренний контур					
1	309629.34	2208522.96	картометрический	0.25	-
2	309631.51	2208524.16	картометрический	0.25	-
3	309642.34	2208548.28	картометрический	0.25	-
4	309622.25	2208557.64	картометрический	0.25	-
5	309621.25	2208559.07	картометрический	0.25	-
6	309624.67	2208565.72	картометрический	0.25	-
7	309603.09	2208575.90	картометрический	0.25	-
8	309598.82	2208566.84	картометрический	0.25	-
9	309589.60	2208556.16	картометрический	0.25	-
10	309585.99	2208552.98	картометрический	0.25	-
11	309586.62	2208552.11	картометрический	0.25	-
12	309583.68	2208548.29	картометрический	0.25	-
13	309580.96	2208543.17	картометрический	0.25	-
14	309577.87	2208542.41	картометрический	0.25	-
15	309579.56	2208537.66	картометрический	0.25	-
16	309574.14	2208532.77	картометрический	0.25	-
17	309566.50	2208514.18	картометрический	0.25	-
18	309604.19	2208498.65	картометрический	0.25	-
19	309618.20	2208525.57	картометрический	0.25	-
20	309618.93	2208527.27	картометрический	0.25	-
1	309629.34	2208522.96	картометрический	0.25	-
Внешний контур					
21	309657.22	2208573.57	картометрический	0.25	-

22	309644.62	2208572.98	картометрический	0.25	-
23	309636.00	2208573.26	картометрический	0.25	-
24	309630.62	2208574.68	картометрический	0.25	-
25	309625.42	2208578.05	картометрический	0.25	-
26	309620.11	2208582.30	картометрический	0.25	-
27	309617.73	2208587.85	картометрический	0.25	-
28	309614.36	2208592.17	картометрический	0.25	-
29	309606.38	2208595.74	картометрический	0.25	-
30	309600.04	2208586.84	картометрический	0.25	-
31	309593.81	2208570.63	картометрический	0.25	-
32	309582.17	2208558.89	картометрический	0.25	-
33	309557.86	2208551.24	картометрический	0.25	-
34	309540.77	2208540.50	картометрический	0.25	-
35	309543.37	2208521.85	картометрический	0.25	-
36	309559.47	2208510.40	картометрический	0.25	-
37	309567.92	2208489.88	картометрический	0.25	-
38	309587.92	2208482.87	картометрический	0.25	-
39	309597.40	2208482.53	картометрический	0.25	-
40	309605.31	2208484.73	картометрический	0.25	-
41	309612.04	2208495.79	картометрический	0.25	-
42	309616.38	2208503.22	картометрический	0.25	-
43	309622.95	2208508.36	картометрический	0.25	-
44	309630.42	2208519.23	картометрический	0.25	-
45	309637.66	2208523.38	картометрический	0.25	-
46	309654.82	2208564.30	картометрический	0.25	-
21	309657.22	2208573.57	картометрический	0.25	-

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



- Условные обозначения:**
-  - объект культурного наследия
 -  - границы территории объекта культурного наследия
 -  - проектируемая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ
 -  1 - точки координатной привязки

- Экспликация:**
- 1 - объект культурного наследия регионального значения объект культурного наследия регионального значения «Здание, где в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь № 2128», 1941 - 1945 годы, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Новороссийское Шоссе, 2, санаторий «Победа»

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ 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		
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 (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	309579.56	2208537.66	картометрический	0.25	-
2	309574.14	2208532.77	картометрический	0.25	-
3	309566.50	2208514.18	картометрический	0.25	-
4	309604.19	2208498.65	картометрический	0.25	-
5	309618.20	2208525.57	картометрический	0.25	-
6	309604.74	2208531.21	картометрический	0.25	-
7	309604.05	2208529.85	картометрический	0.25	-
8	309584.38	2208538.68	картометрический	0.25	-
1	309579.56	2208537.66	картометрический	0.25	-

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации
Краснодарского края
от 07.10.2025 № 1185-ИИ

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в годы Великой Отечественной войны находился госпиталь № 2128», 1941 – 1945 годы, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Новороссийское Шоссе, 2, санаторий «Победа»

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

Регламентный участок (охранная зона объекта культурного наследия) - особый режим использования земель Р 2;

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

Режимы использования земель и земельных участков в границах территории разработаны в соответствии со ст. 9 Постановления Правительства Российской Федерации от 27.01.2025 года № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»:

В границах охранной зоны (ОЗ) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков и их частей.

Запрещается:

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);

использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

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

строительство линейных объектов - наружных инженерных сетей и коммуникаций - наземным и надземным способами, в том числе по фасадам зданий и сооружений;

строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на обеспечение функционирования культурного наследия или обеспечения жизнедеятельности населения;

строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды без применения специальных решений по нейтрализации их негативного влияния на объект культурного наследия и историко-градостроительную среду по разработанной и утвержденной проектной документации;

размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной среды;

применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды;

размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны;

благоустройство, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

размещение отходов производства и потребления.

3. Адрес участка: расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Новороссийское Шоссе, 2, санаторий «Победа»

4. Капитальные строения: имеются.

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

6. Элемент планировочной структуры: участок ОЗ

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

Регламентный участок ЗРЗ – особый режим использования земель Р 3;

Особый режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

Режимы использования земель и земельных участков в границах территории разработаны в соответствии со ст. 10 Постановления Правительства Российской Федерации от 27.01.2025 года № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»:

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков и их частей:

Запрещается:

использование строительных технологий, оказывающих негативное

воздействие (в т.ч. динамическое) на объект культурного наследия и историческую застройку;

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

строительство и реконструкция (за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия) объектов капитального строительства с превышением и/или изменением параметров и характеристик:

- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;

- применение в отделке фасадов оштукатуривания с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков.

строительство и реконструкция объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения функционирования объекта культурного наследия, без применения специальных решений по нейтрализации их негативного влияния на историко-градостроительную среду по разработанной и утвержденной проектной документации;

строительство (прокладка) инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и др.) на территориях общего пользования наземным, надземным и совмещенным способами (на участках со сложными геологическими условиями (наличие твердых скальных пород) допускается прокладка инженерных сетей наземным и надземным способом при обосновании трассировки (по разработанной и утвержденной проектной документации), с учетом условий наименьшего оказания ими воздействия на визуальное восприятие объекта культурного наследия. В таком случае предусматривается адаптация инженерных сетей к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений);

размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды;

размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны;

Адрес участка: расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Новороссийское Шоссе, 2, санаторий «Победа».

Капитальные строения: имеются.

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

Элемент планировочной структуры: участок ЗРЗ

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко