



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 26.02.2025

г. Краснодар

№ 262-кн

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Г.Д. Кудинова», 1910 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, угол ул. Ленина, 26 и ул. Бердянской, 125

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», приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 г. № п/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории», 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 «Дом купца Г.Д. Кудинова», 1910 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, угол ул. Ленина, 26 и ул. Бердянской, 125, 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 «Дом купца Г.Д. Кудинова», 1910 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, угол ул. Ленина, 26 и ул. Бердянской, 125, 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» admkr.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 Краснодарскому краю;

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

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



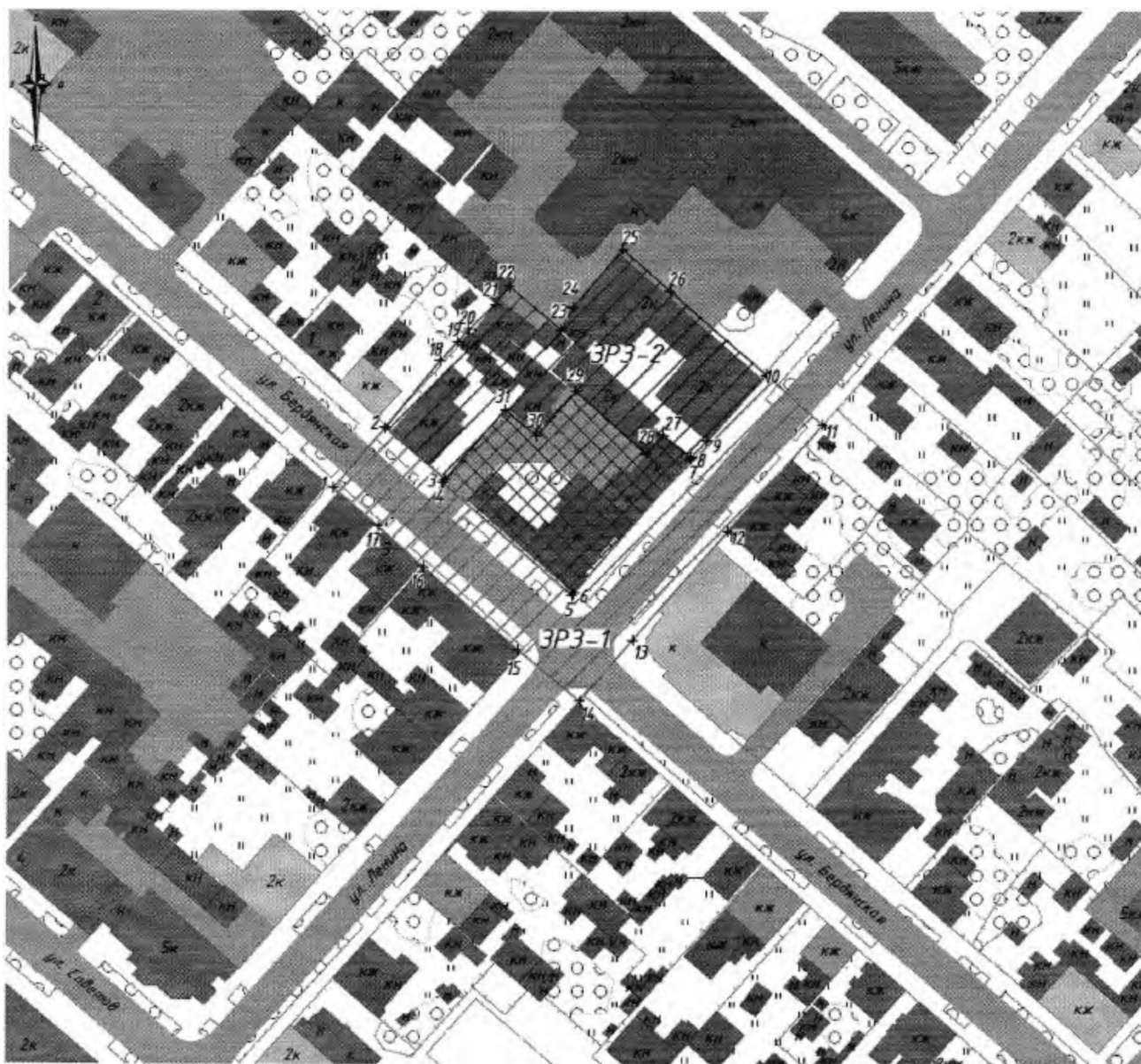
Г.Г. Давыденко

Приложение 1











УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 26.02.2015 № 262-кн

ЗОНЫ
охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Дом купца Г.Д. Кудинова», 1910 г.,
Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск,
угол ул. Ленина, 26 и ул. Бердянской, 125

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:
«Дом купца Г.Д.Кудинова», расположенный по адресу:
Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, угол ул. Ленина, 26 и ул. Бердянской, 125
-  Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:
1. «Дом жилой мещан Жибаго, архитектор И. Жуковский», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Бердянская, д. 119
 2. «Дом жилой», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский р-н, г. Ейск, ул. Бердянская, 102, лит. Б
 3. «Дом жилой В.Г. Кудиновой», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский р-н, г. Ейск, ул. Бердянская, 112, лит. А
 4. «Здание Азово-Донского коммерческого банка», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, угол ул. Советов, 97 и ул. Ленина, 34, лит. А, А1
-  Выявленные объекты культурного наследия
-  Ценные объекты историко-градостроительной среды
-  Дорожно-транспортные сети
-  Нежилая хозяйственная застройка
-  Жилая и административная застройка
-  Территория объекта культурного наследия
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
- +1 Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

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

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск
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 1					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратиче- ская погреш- ность положени- я характер- ной точки (Mt), м	Описание обозначе- ния точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	664505.28	1322635.01	Аналитический метод	0,1	-
2	664518.04	1322645.97	Аналитический метод	0,1	-
3	664507.14	1322658.79	Аналитический метод	0,1	-
4	664506.52	1322658.25	Аналитический метод	0,1	-
5	664482.40	1322685.93	Аналитический метод	0,1	-
6	664482.95	1322686.41	Аналитический метод	0,1	-
7	664511.38	1322711.19	Аналитический метод	0,1	-
8	664511.83	1322711.44	Аналитический метод	0,1	-
9	664515.36	1322714.85	Аналитический метод	0,1	-
10	664529.36	1322727.40	Аналитический метод	0,1	-
11	664518.79	1322739.50	Аналитический метод	0,1	-
16	664496.19	1322719.38	Аналитический метод	0,1	-
17	664472.90	1322698.99	Аналитический метод	0,1	-
1	664459.84	1322687.69	Аналитический метод	0,1	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характер	Координаты, м		Метод определения координат	Средняя квадратиче- ская	Описание обозначе- ния

ных точек границ	X	Y	характерной точки	погреш- ность положени- я характер- ной точки (Mt), м	точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

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

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта		Описание характеристик		
1	2		3		
1	Местоположение объекта		Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск		
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР)		-		
3	Иные характеристики объекта		-		
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-23 Зона 1					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
2	664518.05	1322645.97	Аналитический метод	0,1	-
18	664532.33	1322657.61	Аналитический метод	0,1	-
19	664536.45	1322661.48	Аналитический метод	0,1	-
20	664539.09	1322663.69	Аналитический метод	0,1	-
21	664544.34	1322669.32	Аналитический	0,1	-

			метод		
22	664548.15	1322672.35	Аналитический метод	0,1	-
23	664539.02	1322683.43	Аналитический метод	0,1	-
24	664543.84	1322685.92	Аналитический метод	0,1	-
25	664556.07	1322696.62	Аналитический метод	0,1	-
26	664547.27	1322706.68	Аналитический метод	0,1	-
10	664529.36	1322727.40	Аналитический метод	0,1	-
9	664515.36	1322714.85	Аналитический метод	0,1	-
8	664511.83	1322711.44	Аналитический метод	0,1	-
27	664516.54	1322705.40	Аналитический метод	0,1	-
28	664512.53	1322701.90	Аналитический метод	0,1	-
29	664525.87	1322686.71	Аналитический метод	0,1	-
30	664516.47	1322678.38	Аналитический метод	0,1	-
31	664521.90	1322671.61	Аналитический метод	0,1	-
3	664507.14	1322658.79	Аналитический метод	0,1	-
2	664518.05	1322645.97	Аналитический метод	0,1	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 26.02.2025 № 262-кн

РЕЖИМЫ
использования земель и требования к градостроительным
регламентам в границах территорий зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения
«Дом купца Г.Д. Кудинова», 1910 г., Краснодарский край,
Ейский район, г. Ейск, угол ул. Ленина, 26 и ул. Бердянской, 125

Режим использования земель и требования к градостроительным
регламентам в границах зоны регулирования застройки
и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта
культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 **разрешается:**

1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

3) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

только сооружения для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры;

строительство только подземных объектов;

4) 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;

5) реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры без увеличения их габаритов в наземной части, устранение надземных электрических кабелей;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений, сооружений;

7) благоустройство территории: устройство элементов освещения, малых архитектурных форм, соответствующих по стилю и масштабу исторической градостроительной среде (фонарные столбы, скамьи, ограждения) с применением характерных исторических или стилизованных элементов;

8) мероприятия по регулировке озеленения: санация с сохранением состава ценных пород древесных и кустарниковых насаждений на озелененных территориях, уборка сухостоя, посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;

9) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;

10) размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и т.д.) на период строительных и ремонтных работ.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 **запрещается:**

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожароопасности и взрывоопасности;

2) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

3) реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры с увеличением их габаритов в наземной части;

4) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

5) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

6) ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с увеличением высотных отметок;

7) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

8) размещение антенно-мачтовых сооружений связи;

9) искажение исторической планировочной структуры: изменение исторически сложившихся красных линий (исторических линий застройки), выступы земельных участков за историческую красную линию, изменение существующего профиля улиц;

10) на территории перед главными фасадами объектов культурного наследия и ценных градоформирующих объектов запрещается: складирование строительных материалов, хранение транспортных средств, установка временных построек и пристроек, за исключением остановок общественного транспорта, при условии их устройства на расстоянии не менее 1,8 м от

уличного фасада и с учетом сохранения условий их визуального восприятия;

11). размещение всех видов наружной рекламы на общих градостроительных пространствах, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п., за исключением рекламных конструкций в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70 x 70 см, выполненных в стилистике исторической застройки и используемых в качестве вывесок;

12) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:

с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения;
высотой не более 1,2 м.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 **разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота первой линии застройки квартала от отметки существующего уровня земли до конькового завершения при двух и много скатной кровле – 8 м;

максимальная высота внутриквартальной застройки от отметки существующего уровня земли до конькового завершения при двух и много скатной кровле – 12 м;

максимальная этажность для первой линии застройки квартала – 1 этаж;

максимальная этажность для внутриквартальной застройки – 2 этажа;

тип крыши – двускатная, вальмовая, с углом наклона 20-35 градусов;

материалы отделки фасадов – оштукатуренные и окрашенные поверхности; терракотово-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами;

материалы отделки кровли – окрашенные из металлического профилированного листа с фальцевыми соединениями; допускается применение современных рулонных кровельных материалов;

цветовое решение: для оштукатуренных фасадов – светлые пастельные тона; декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы) - светлого оттенка, сочетающегося с цветом стен; коричнево-терракотовый цвет кирпичной кладки - для неоштукатуренных фасадов; бордовый, темно-коричневый, вишневый, темно-зеленый, серый – для кровли;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров,

пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства в границах данной зоны;

с использованием типа крыши, материалов отделки и цветовых решений в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;

4) капитальный 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;

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

7) проведение работ по озеленению территории: санация с сохранением состава ценных пород древесных и кустарниковых насаждений на озелененных территориях, разбивка газонов, цветников;

8) размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м; вывеска высотой не более 0,4 м), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление. Информационные конструкции не должны диссонировать с исторической средой. Вывески размещаются в междуэтажных пространствах главных фасадов не выше уровня первого этажа. Вывески не должны закрывать архитектурные элементы фасада и диссонировать с его стилистическими характеристиками. При размещении на одном фасаде нескольких вывесок все они должны быть одного размера и располагаться в одном уровне.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасса, газопровод, водопровод, канализация) наземным и надземным способами, за исключением временных сетей, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность

их прокладки подземным способом. В таком случае предусмотреть адаптацию инженерных сооружений к природной и градостроительной среде путем устройства маскирующего озеленения, декоративных элементов (шпалер, пергол, берсо и т.п.) и иных архитектурных решений;

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

6) размещение всех видов наружной рекламы на главных фасадах зданий, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п., за исключением рекламных конструкций в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70 x 70 см, выполненных в стилистике исторической застройки и используемых в качестве вывесок. Запрещено размещение вывесок в оконных и дверных проемах фасадов, воспринимаемых из общественных городских пространств;

7) размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко