



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 25.02.2025

г. Краснодар

№ 220-КМ

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом Луценко», конец XIX – начало XX вв., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, д. 43, угол ул. Свердлова, д. 75

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», 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 «Дом Луценко», конец XIX – начало XX вв., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, д. 43, угол ул. Свердлова, д. 75, 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 Луценко», конец XIX – начало XX вв., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, д. 43, угол ул. Свердлова, д. 75, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

2. Отделу государственного учета объектов культурного наследия управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края (Гончаров А.В.) обеспечить:

1) размещение (опубликование) настоящего приказа на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» admkrain.krasnodar.ru и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

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

3) направление в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия настоящего приказа его копии в филиал ППК «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

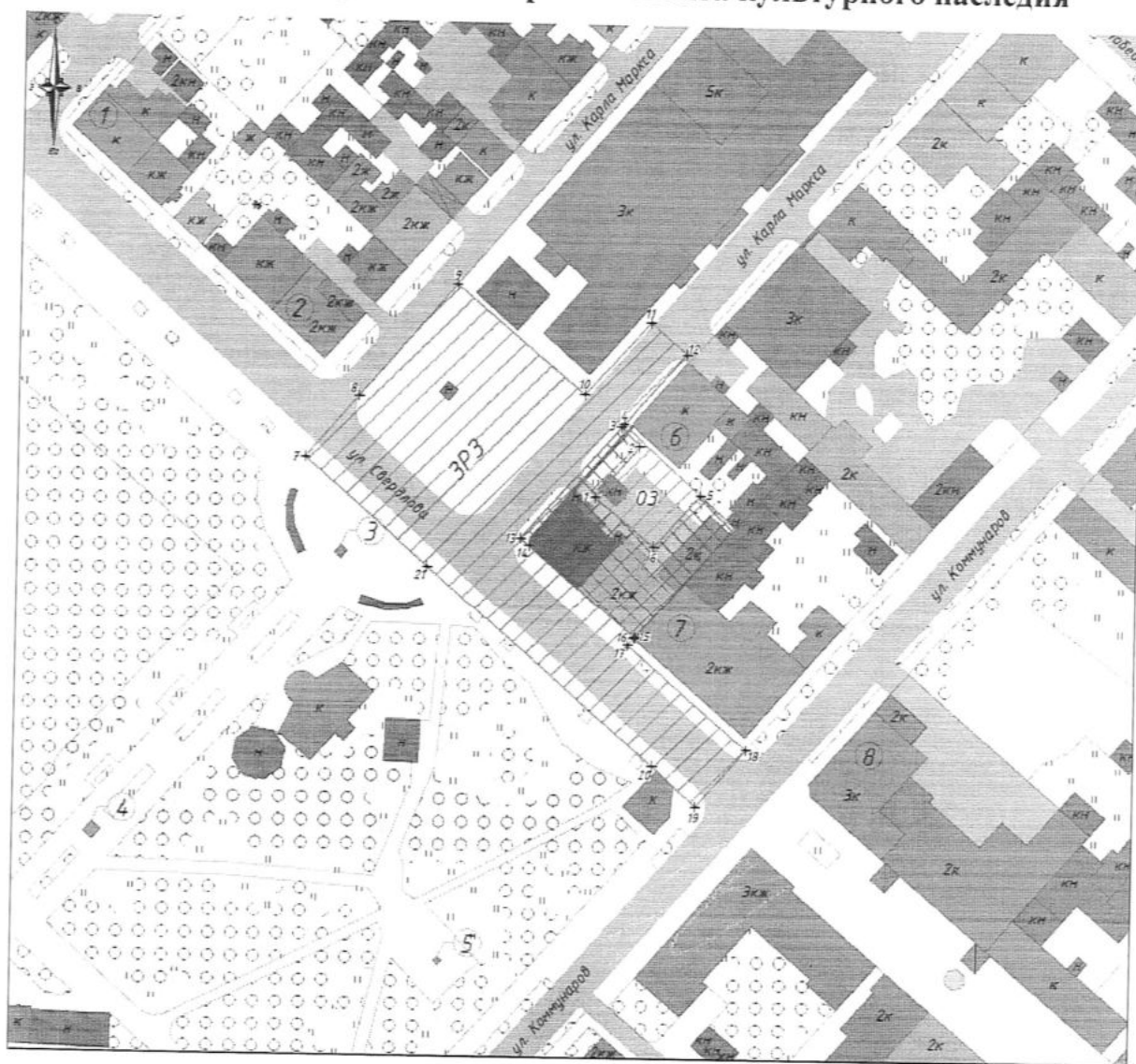
приказом администрации
Краснодарского края

от 15.08.2025 № 220-КМ


ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Луценко», конец XIX – начало XX вв., Краснодарский край,
Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, д. 43, угол ул. Свердлова, д. 75


Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

 Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:

«Дом Луценко», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, д. 43, угол ул. Евердлова, д. 75

 Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:

1. «Дом, в котором работал первый Еювет рабочих, крестьянских и солдатских депутатов г. Ейска», расположенный по адресу:

Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Янышева, 11

2. «Дом жилой купца А.Т. Болгова», расположенный по адресу:

Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, д. 66, угол ул. Евердлова, д. 73

3. «Памятник В.И. Ленину», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, угол ул. Евердлова к ул. К. Маркса

4. «Памятник М. Еорькому», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, парк им. Еорького

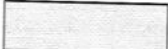
5. «Бюст дважды Еероя Еюветского Еоюза Т. Т. Хрюкина», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, парк им. Еорького

6. «Дом жилой Луценко», расположенный по адресу:


Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, д. 41


7. «Дом доходный купца Ф.Г. Фадеева», Краснодарский край, муниципальный район Ейский, г. Ейск, ул. Свердлова, 77/ ул. Коммунаров, 8

8. «Здание, где размещался штаб Азовской военной флотилии», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Евердлова, 79, угол ул. Коммунаров, 13


 Выявленные объекты культурного наследия


 Ценные объекты историко-градостроительной среды


 Дорожно-транспортные сети

 Нежилая хозяйственная застройка

 Жилая и административная застройка

 Территория объекта культурного наследия

 Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ

 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

+1 Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ)

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+ДельтаР)		-		
3	Иные характеристики зоны		-		
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
1	664279.22	1322260.35	аналитический	0,1	-
2	664290.40	1322270.06	аналитический	0,1	-
3	664294.58	1322266.02	аналитический	0,1	-
4	664295.21	1322266.58	аналитический	0,1	-
5	664279.93	1322283.51	аналитический	0,1	-
6	664268.72	1322273.46	аналитический	0,1	-
1	664279.22	1322260.35	аналитический	0,1	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) 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
-	-	-	-	-	-

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

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+ДельтаР)	-			
3	Иные характеристики зоны	-			
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
7	664287.23	1322196.92	аналитический	0,1	-
8	664300.71	1322208.56	аналитический	0,1	-
9	664325.16	1322229.67	аналитический	0,1	-
10	664301.64	1322257.87	аналитический	0,1	-
11	664317.54	1322272.14	аналитический	0,1	-
12	664310.72	1322280.14	аналитический	0,1	-
4	664295.21	1322266.58	аналитический	0,1	-
3	664294.58	1322266.02	аналитический	0,1	-
13	664270.19	1322244.26	аналитический	0,1	-
14	664268.57	1322246.16	аналитический	0,1	-
15	664248.56	1322269.62	аналитический	0,1	-
16	664248.31	1322269.39	аналитический	0,1	-
17	664246.84	1322268.04	аналитический	0,1	-
18	664224.18	1322294.34	аналитический	0,1	-
19	664211.50	1322283.53	аналитический	0,1	-
20	664220.37	1322273.88	аналитический	0,1	-
21	664263.79	1322223.90	аналитический	0,1	-
7	664287.23	1322196.92	аналитический	0,1	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) 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
-	-	-	-	-	-

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации
Краснодарского края

от 25.02.2025 № 220-Кк

РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным
регламентам в границах территорий зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения «Дом Луценко»,
конец XIX – начало XX вв., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск,
ул. К. Маркса, д. 43, угол ул. Свердлова, д. 75**

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ разрешается:

применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без увеличения их объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты);

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

проведение работ по благоустройству территории с использованием в отделке пешеходных дорожек, площадок традиционных (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы, 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;

капитальный ремонт и реконструкция существующей инженерной инфраструктуры при условии устранения надземных частей газового трубопровода, искажающего главные фасады исторически ценных градоформирующих объектов, устранения надземных электрических кабелей.

В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ запрещается:

размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и

взрывоопасности;

строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;

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

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;

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

установка ограждений по исторической линии застройки из материалов, диссонирующих с типологическими характеристиками исторической среды: металлические листы (в том числе - профилированные), железобетонные конструкции, деревянные (в том числе - доски);

установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы;

размещение временных построек и объектов, за исключением временных построек и объектов, необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия;

размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

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

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

организация пешеходных и велосипедных дорожек;

строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

только сооружения для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры;

строительство только подземных объектов;

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;

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

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

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;

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;

устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;

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 **запрещается:**

размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

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

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

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;

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;

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

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

размещение антенно-мачтовых сооружений связи;

искажение исторической планировочной структуры: изменение

исторически сложившихся красных линий (исторических линий застройки), выступы земельных участков за историческую красную линию, изменение существующего профиля улиц;

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;

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.

установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:
с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения;
высотой не более 1,2 метра.

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко