



**АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
**ПРИКАЗ**

от 26.02.2025

г. Краснодар

№ 258-К4

**Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где организационное собрание большевиков избрало партийный комитет во главе с М.М. Стоклицкой», 19 августа 1917 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Краснодарская, 157**

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, где организационное собрание большевиков избрало партийный комитет во главе с М.М. Стоклицкой», 19 августа 1917 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Краснодарская, 157, 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, где организационное собрание большевиков избрало партийный комитет во главе с М.М. Стоклицкой», 19 августа 1917 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Краснодарская, 157, 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» [admkrasnodar.ru](http://admkrasnodar.ru) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://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 26.02.2025 № 258-к4











### ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом, где организационное собрание большевиков  
избрало партийный комитет во главе с М.М. Стоклицкой»,  
19 августа 1917 г., Краснодарский край, Ейский район,  
г. Ейск, ул. Краснодарская, 157

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



## Условные обозначения:

	Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране: «Дом, где организационное собрание большевиков избрало партийный комитет во главе с М.М. Стожлицкой», расположенный по адресу: Краснодарский Край, Ейский район, г. Ейск, ул. Краснодарская, 157
	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
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
+1	Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (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 ± 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		Координаты, м	Метод	Средняя	Описание



ние характер ных точек границ	X	Y	определения координат характерной точки	квадрати ческая погреш ность положени я характер ной точки (Mt), м	обозначе ния точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
1	663628.57	1322593.58	Аналитический метод	0,1	-
2	663638.18	1322602.04	Аналитический метод	0,1	-
3	663628.25	1322613.28	Аналитический метод	0,1	-
4	663625.06	1322610.41	Аналитический метод	0,1	-
5	663618.69	1322604.66	Аналитический метод	0,1	-
6	663620.44	1322602.69	Аналитический метод	0,1	-
1	663628.57	1322593.58	Аналитический метод	0,1	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначе ние характер ных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратич еская 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
-	-	-	-	-	-

**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 (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
7	663615.92	1322583.02	Аналитический метод	0,1	-
1	663628.57	1322593.58	Аналитический метод	0,1	-
6	663620.44	1322602.69	Аналитический метод	0,1	-
5	663618.69	1322604.66	Аналитический метод	0,1	-
8	663618.04	1322605.49	Аналитический метод	0,1	-
9	663613.35	1322610.81	Аналитический метод	0,1	-
10	663611.54	1322612.68	Аналитический метод	0,1	-
11	663607.99	1322616.42	Аналитический метод	0,1	-
12	663605.57	1322619.00	Аналитический метод	0,1	-
13	663605.05	1322619.49	Аналитический метод	0,1	-

14	663597.26	1322627.82	Аналитический метод	0,1	-
15	663592.95	1322632.58	Аналитический метод	0,1	-
16	663581.15	1322623.33	Аналитический метод	0,1	-
17	663588.21	1322615.21	Аналитический метод	0,1	-
18	663600.96	1322600.20	Аналитический метод	0,1	-
7	663615.92	1322583.02	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
-	-	-	-	-	-

### 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 $\pm$ 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 квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
2	663638.18	1322602.04	Аналитический метод	0,1	-
19	663641.44	1322604.97	Аналитический метод	0,1	-
20	663644.39	1322607.65	Аналитический метод	0,1	-
21	663648.66	1322611.41	Аналитический метод	0,1	-
22	663644.71	1322615.95	Аналитический метод	0,1	-
23	663640.45	1322621.06	Аналитический метод	0,1	-
24	663625.47	1322638.61	Аналитический метод	0,1	-
25	663613.82	1322651.54	Аналитический метод	0,1	-
15	663592.95	1322632.58	Аналитический метод	0,1	-
14	663597.26	1322627.82	Аналитический метод	0,1	-
13	663605.05	1322619.49	Аналитический метод	0,1	-
12	663605.57	1322619.00	Аналитический метод	0,1	-
11	663607.99	1322616.42	Аналитический метод	0,1	-
10	663611.54	1322612.68	Аналитический метод	0,1	-
26	663618.06	1322618.46	Аналитический метод	0,1	-
4	663625.06	1322610.41	Аналитический метод	0,1	-
3	663628.25	1322613.28	Аналитический метод	0,1	-
2	663638.18	1322602.04	Аналитический метод	0,1	-
2	663638.18	1322602.04	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 квадратиче- ская погреш- ность положе- ния характер- ной 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 № 258-КН

**РЕЖИМЫ**  
**использования земель и требования к градостроительным**  
**регламентам в границах территорий зон охраны объекта**  
**культурного наследия регионального значения**  
**«Дом, где организационное собрание большевиков избрало**  
**партийный комитет во главе с М.М. Стоклицкой»,**  
**19 августа 1917 г., Краснодарский край, Ейский район,**  
**г. Ейск, ул. Краснодарская, 157**

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

В границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия разрешается:

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

2) капитальный ремонт исторически ценных градоформирующих объектах без изменения их объемно-пространственных характеристик, фасадных композиций, оригинальной расстекловки и цветового решения оконных и дверных блоков;

3) реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов в части замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций с учетом сохранения конструкций, формирующих исторически достоверный внешний облик;

4) в случае если ценный градоформирующий объект находится в аварийном состоянии, угрожающем безопасности людей и влекущем физическую утрату самого объекта, допускается его реконструкция с последующим воссозданием первоначальных объемно-пространственных и фасадных характеристик, на прежнем месте, в материалах аналогичных подлинным;

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

6) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, не включенных в перечень исторически ценных градоформирующих объектов, без увеличения их объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты);

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

8) 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;

9) 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 (ОЗ) объекта культурного наследия запрещается:**

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

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

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

4) снос (демонтаж) ценных градоформирующих объектов, за исключением случаев, когда такой объект находится в аварийном состоянии, угрожающем безопасности людей, объектов культурного наследия;

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

7) 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 – дощатые);

8) установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы;

9) 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;

10) размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

**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, электрокабели 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, организация новых площадей и улиц, 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 инфраструктур;

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 х 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