



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 26.02.2025

г. Краснодар

№ 259-КН

Об установлении зон охраны, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль усадьбы мельника И.И. Семки», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 и объектов культурного наследия, входящих в его состав: «Дом жилой», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 и «Хозяйственная постройка», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48

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, формата 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 «Ансамбль усадьбы мельника И.И. Семки», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 и объектов культурного наследия, входящих в его состав: «Дом жилой», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 и «Хозяйственная постройка», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48, 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 «Ансамбль усадьбы мельника И.И. Семки», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 и объектов культурного наследия, входящих в его состав: «Дом жилой», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 и «Хозяйственная постройка», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48, 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 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

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом администрации
Краснодарского края
от 26.02.2025 № 259-кн




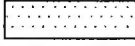
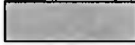


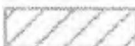
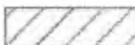

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль усадьбы мельника И.И. Семки», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 и объектов культурного наследия, входящих в его состав: «Дом жилой», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 и «Хозяйственная постройка», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

| | |
|---|---|
|  | Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране: «Ансамбль усадьбы мельника И.И. Семки», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 1. «Дом жилой», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 2. «Хозяйственная постройка», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 |
|  | Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране: 3. «Школа», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 46 4. «Ансамбль католической церкви», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 63 5. «Костел», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 63 6. «Дом священника», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 63 |
|  | Дорожно-транспортные сети |
|  | Огород |
|  | 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, с. Воронцовка |
| 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 квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
|--|---------------|------------|---|--|--|
| | X | Y | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 657171.19 | 1307272.49 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 2 | 657175.01 | 1307279.19 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 3 | 657148.85 | 1307293.19 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 4 | 657145.07 | 1307286.21 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 1 | 657171.19 | 1307272.49 | 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-1)**

| Сведения об объекте | | |
|---------------------|--|--|
| № п/п | Характеристики объекта | Описание характеристик |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Местоположение объекта | Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка |
| 2 | Площадь объекта ± величина погрешности определе- | - |

| | | | | | |
|---|----------------------------------|------------|---|--|--|
| | ния площади (P ± ΔP) | | | | |
| 3 | Иные характеристики объ- екта | | - | | |
| Сведения о местоположении границ объекта | | | | | |
| 1. Система координат МСК-23 Зона 1 | | | | | |
| 2. Сведения о характерных точках границ 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 |
| 5 | 657214.96 | 1307257.80 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 6 | 657224.49 | 1307275.12 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 7 | 657215.09 | 1307280.08 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 8 | 657196.78 | 1307291.70 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 9 | 657167.92 | 1307308.24 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 10 | 657097.31 | 1307346.75 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 11 | 657082.68 | 1307319.22 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 12 | 657120.16 | 1307298.76 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 4 | 657145.07 | 1307286.21 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 3 | 657148.85 | 1307293.19 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 2 | 657175.01 | 1307279.19 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 5 | 657214.96 | 1307257.80 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта | | | | | |
| Обозначе ние характер | Координаты, м | | Метод определения координат | Средняя квадратич еская | 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, с. Воронцовка | | |
| 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 квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
| | X | Y | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 13 | 657106.40 | 1307216.33 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 14 | 657118.81 | 1307237.70 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 4 | 657145.07 | 1307286.21 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 12 | 657120.16 | 1307298.76 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 11 | 657082.68 | 1307319.22 | Аналитический метод | 0,1 | - |

| 15 | 657068.47 | 1307292.22 | Аналитический метод | 0,1 | - |
|---|---------------|------------|---|---|--|
| 16 | 657045.29 | 1307248.22 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 17 | 657081.46 | 1307230.23 | Аналитический метод | 0,1 | - |
| 13 | 657106.40 | 1307216.33 | 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

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 26.02.2025 № 259-кч

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль усадьбы мельника И.И. Семки», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 и объектов культурного наследия, входящих в его состав: «Дом жилой», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48 и «Хозяйственная постройка», 1909 г., Краснодарский край, Ейский район, с. Воронцовка, ул. Мира, 48

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) использование земель и земельных участков, и объектов капитального строительства в соответствии с функциональным назначением, сложившимся ко времени установления режима;
- 2) хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды);
- 3) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 4) устройство ограждений со стороны улиц на свободной от застройки территории высотой до 1,5 м с использованием традиционных материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки, обеспечивающих визуальное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;
- 5) проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;

6) благоустройство территории в соответствии с исторической и культурной традицией с применением традиционных материалов, малых архитектурных форм, уличной мебели;

7) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, указателей расположения туристских ресурсов и социальных объектов шириной не более 1,2 м и высотой не более 2 м;

8) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ.

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

1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды);

2) установка следующих средств наружной рекламы и информации: перетяжек; всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных и информационных конструкций, кроме указанных как разрешенные;

3) проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

4) размещение мусоросборников;

5) организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территорий объектов культурного наследия;

6) размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов, с динамическим воздействием;

7) размещение новых объектов, не являющихся объектами капитального строительства (временных построек, киосков, навесов, гаражей, павильонов и т.п.);

8) проведение земляных работ с использованием строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное воздействие на объект;

9) 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 подземные сооружения для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры;

4) строительство наземных линейных объектов транспортной инфраструктуры без увеличения высотных отметок существующей поверхности земли более чем на 0,25 м;

5) 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;

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

7) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров, подпорных стен традиционных материалов (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы;

8) мероприятия по регулировке озеленения, санитарная рубка, уборка сухостоя, посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;

9) установка остановочных комплексов общественного транспорта каркасного типа с заполнением светопрозрачными материалами;

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

11) 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) 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) капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с увеличением высотных отметок более чем на 0,25 м;

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

7) размещение антенно-мачтовых сооружений связи;

8) установка отдельно стоящих средств наружной рекламы, не соответствующих следующим требованиям:

площадь информационного поля по короткой стороне не более 1,2 м и по длинной стороне не более 1,7 м;

высота не более 2,5 м;

9) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:

с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения;

высотой не более 1,5 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 зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 7 метров от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона; купол; шпиль; башня);

тип крыши – скатная, вальмовая;

материалы отделки фасадов – керамический кирпич, штукатурка;
цветовое решение фасадов в неярких пастельных тонах;

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, установленных в границах данной зоны;

с использованием типа крыши, материалов и цветового решения фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) 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;

4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

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

6) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарная рубка.

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 антенно-мачтовых сооружений связи в виде отдельно стоящих сооружений.

Начальник управления
государственной охраны
объектов культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко