



## АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

### ПРИКАЗ

от 28.02.2025

г. Краснодар

№ 303-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 Ейской Мещанской управы, арх. Ягошкин», 1870 – 1880-е годы, Краснодарский край, Ейский муниципальный район, Ейское городское поселение, город Ейск, улица К. Маркса, дом 47, лит. А, А1**

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 «Здание Ейской Мещанской управы, арх. Ягошкин», 1870 – 1880– е годы, Краснодарский край, Ейский муниципальный район, Ейское городское поселение, город Ейск, улица К. Маркса, дом 47, лит. А, А1, 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 Ейской Мещанской управы, арх. Ягошкин», 1870 – 1880– е годы, Краснодарский край, Ейский муниципальный район, Ейское городское поселение, город Ейск, улица К. Маркса, дом 47, лит. А, А1, 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](http://admkrain.krasnodar.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 ФПК «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 28.02.2025 № 303-КН











### ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание  
Ейской Мещанской управы, арх. Ягошкин», 1870 – 1880-е годы,  
Краснодарский край, Ейский муниципальный район, Ейское городское  
поселение, город Ейск, улица К. Маркса, дом 47, лит. А, А1

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



## Условные обозначения:

-  Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:  
«Здание Ейской Мещанской управы, арх. Ягошкин», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский муниципальный район, Ейское городское поселение, город Ейск, улица К. Маркса, дом 47, лит. А, А1
-  Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране:
1. «Дом жилой П.А. Страноус», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, улица К. Маркса, дом 49, лит. А
  2. «Дом жилой П.А. Страноус», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, 55, угол ул. Таманской, 85, лит. А
  3. «Дом жилой судебного следователя Н.И. Исавда», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, 78, угол ул. Таманской, 83, лит. А
  4. «Дом купца И.А. Воробьева», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. К. Маркса, 68, угол ул. Краснодарской, 90, лит. А
  5. «Ксенинская женская гимназия. Здесь в 1924 г. в школе учился первый Герой Советского Союза А.В. Ляпидевский», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, угол ул. Коммунаров, 10 и ул. Краснодарской, 99, лит. А
-  Выявленные объекты культурного наследия:
6. «Дом жилой», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Коммунаров, 14, лит. А
  7. «Дом купца В.Е. Каржабина», расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Коммунаров, 14, лит. А
-  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 (ЗРЗ-1) 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
1	664020.09	1322014.57	аналитический	0,1	-
2	664035.38	1321997.81	аналитический	0,1	-
3	664056.72	1322016.51	аналитический	0,1	-
4	664088.22	1322044.65	аналитический	0,1	-
5	664072.15	1322062.68	аналитический	0,1	-
6	664055.45	1322046.79	аналитический	0,1	-
7	664052.44	1322044.16	аналитический	0,1	-
8	664033.31	1322026.73	аналитический	0,1	-
9	664032.21	1322025.75	аналитический	0,1	-
10	664024.05	1322018.37	аналитический	0,1	-
11	664023.20	1322017.63	аналитический	0,1	-
12	664022.62	1322017.01	аналитический	0,1	-
13	664020.63	1322015.26	аналитический	0,1	-
1	664020.09	1322014.57	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-2) 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
6	664055.45	1322046.79	аналитический	0,1	-
5	664072.15	1322062.68	аналитический	0,1	-
14	664056.77	1322080.87	аналитический	0,1	-
15	664048.43	1322090.48	аналитический	0,1	-
16	664037.21	1322102.79	аналитический	0,1	-
17	664017.24	1322085.02	аналитический	0,1	-
18	664021.66	1322079.63	аналитический	0,1	-
19	664011.30	1322070.97	аналитический	0,1	-
20	664008.51	1322074.25	аналитический	0,1	-
21	663999.21	1322065.59	аналитический	0,1	-
22	664000.01	1322064.82	аналитический	0,1	-
23	664001.13	1322064.34	аналитический	0,1	-
24	664005.15	1322059.58	аналитический	0,1	-
25	664005.80	1322059.52	аналитический	0,1	-
26	664006.15	1322059.12	аналитический	0,1	-
27	664010.20	1322054.56	аналитический	0,1	-
28	664018.81	1322062.13	аналитический	0,1	-
29	664028.75	1322070.97	аналитический	0,1	-
30	664036.50	1322062.63	аналитический	0,1	-
31	664036.94	1322062.15	аналитический	0,1	-

32	664038.87	1322059.15	аналитический	0,1	-
33	664046.48	1322050.75	аналитический	0,1	-
34	664049.40	1322053.46	аналитический	0,1	-
6	664055.45	1322046.79	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 18.02.2025 № 303-КН

### РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Ейской Мещанской управы, арх. Ягошкин», 1870 – 1880– е годы, Краснодарский край, Ейский муниципальный район, Ейское городское поселение, город Ейск, улица К. Маркса, дом 47, лит. А, А1**

**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) объекта культурного наследия **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-1) объекта культурного наследия **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.

**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) объекта культурного наследия **разрешается:**

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 метров;

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

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;

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;

строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;

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;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

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

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

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) объекта культурного наследия **запрещается:**

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

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

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;

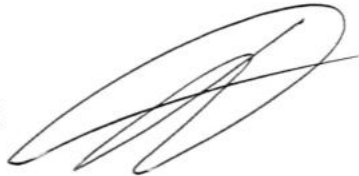
использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

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;

размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

Начальник управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

