



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ПРИКАЗ

от 05.05.2012

г. Краснодар

№ 388-кп

Об утверждении границ и режима использования территории, а также зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Здание Гостиного двора», 1848 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова, 83–85, ул. К. Либкнехта, 46–48, ул. Ленина, 57–59, ул. Победы, 76–78 и внесении изменений в приказ управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 13.09.2011 № 106 «О предмете охраны и границах территории объекта культурного наследия»

В соответствии со статьями 3.1, 5.1, 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 Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия», 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) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Гостиного двора», 1848 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова, 83–85, ул. К. Либкнехта, 46–48, ул. Ленина, 57–59, ул. Победы, 76–78, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Гостиного двора», 1848 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова, 83–85, ул. К. Либкнехта, 46–48, ул. Ленина, 57–59, ул. Победы, 76–78, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Гостиного двора», 1848 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова, 83–85, ул. К. Либкнехта, 46–48, ул. Ленина, 57–59, ул. Победы, 76–78, согласно приложению 3 к настоящему приказу;

4) режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Гостиного двора», 1848 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова, 83–85, ул. К. Либкнехта, 46–48, ул. Ленина, 57–59, ул. Победы, 76–78, согласно приложению 4 к настоящему приказу.

2. Признать утратившими силу пункты 2 и 3 приказа управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 13.09.2011 № 106 «О предмете охраны и границах территории объекта культурного наследия».

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

1) опубликование настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://admkrain.krasnodar.ru>) и направление на «Официальный интернет-портал 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 ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;

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

4. Убытки, причиненные ограничением прав в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий, подлежат возмещению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

6. 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 05.05.2012 № 322-нч

ГРАНИЦЫ

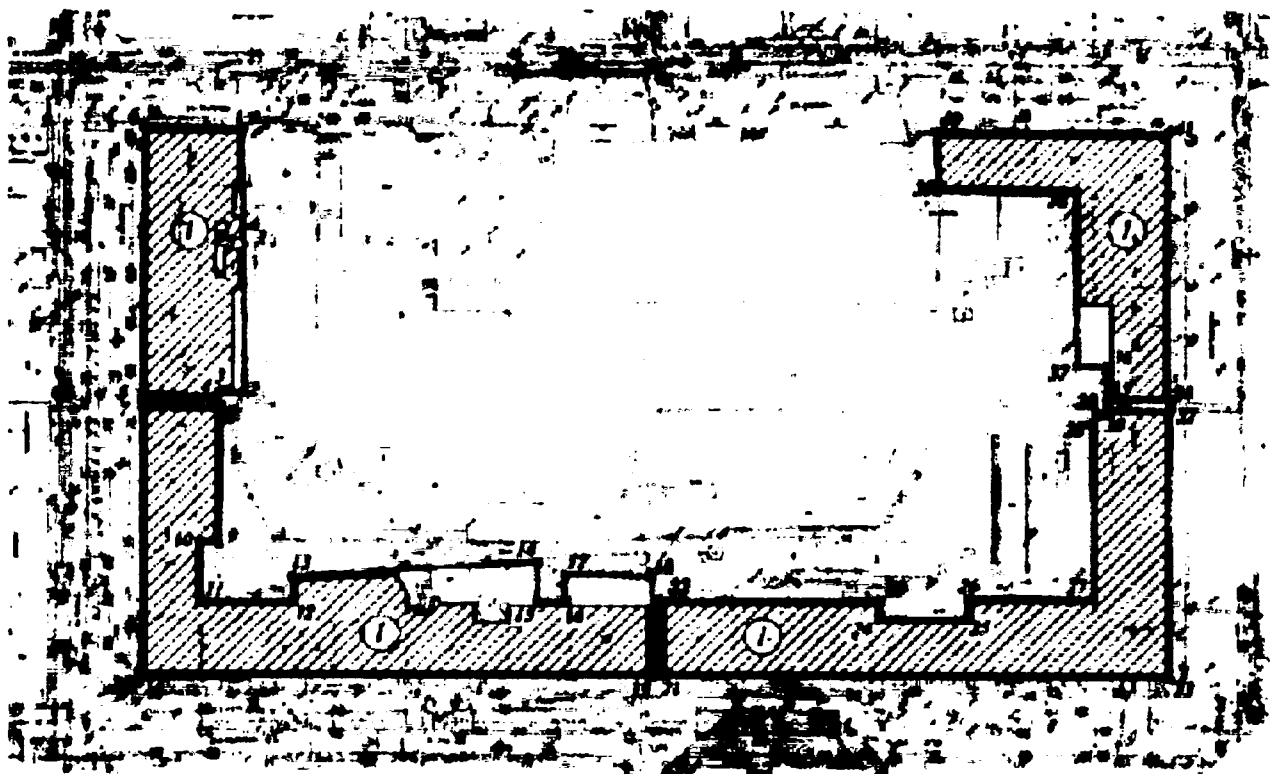
территории объекта культурного наследия регионального
значения «Здание Гостиного двора»,

1848 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск,

ул. Свердлова, 83–85, ул. К. Либкнехта, 46–48,

ул. Ленина, 57–59, ул. Победы, 76–78

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия



Объяснения

- ① - Объект культурного наследия регионального значения
«Здание Гостиного двора», 1848 г., расположенного по адресу
Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова,
83–85, ул. К. Либкнехта, 46–48, ул. Ленина, 57–59, ул. Победы,
76–78

Условные обозначения:

- ▨ - объект культурного наследия
□ - территория объекта культурного наследия
◆ 1 - точки координатной привязки

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ территории
объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	Х	У
Участок 1		
1	664227.07	1322526.97
2	664174.09	1322480.78
3	664178.06	1322476.33
4	664177.73	1322474.10
5	664190.78	1322459.66
6	664244.57	1322507.29
1	664227.07	1322526.97
Участок 2		
7	664189.43	1322458.53
8	664175.39	1322474.21
9	664148.15	1322449.47
10	664151.22	1322445.90
11	664139.88	1322436.04
12	664124.37	1322454.12
13	664129.21	1322458.27
14	664089.27	1322509.72
15	664081.52	1322502.68
16	664076.67	1322508.17
17	664082.28	1322512.75
18	664066.99	1322529.91
19	664046.37	1322512.28
20	664135.01	1322410.58
7	664189.43	1322458.53
Участок 3		
21	664045.24	1322513.65
22	664060.88	1322527.19
23	664022.48	1322570.94
24	664018.95	1322567.88
25	664003.83	1322585.06
26	664008.03	1322588.63
27	663986.23	1322613.47
28	664021.25	1322643.86
29	664022.44	1322646.75

30	664020.48	1322649.07
31	664021.25	1322649.75
32	664010.30	1322661.95
33	663956.62	1322614.76
21	664045.24	1322513.65
Участок 4		
34	664012.26	1322663.05
35	664022.59	1322650.86
36	664029.63	1322656.78
37	664034.96	1322650.72
38	664069.77	1322680.49
39	664094.14	1322653.37
40	664106.25	1322663.87
41	664065.45	1322709.92
34	664012.26	1322663.05

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕН

приказом администрации

Краснодарского края

от 05.05.2024 № 322-кн

РЕЖИМ

**использования территории объекта культурного
наследия регионального значения «Здание Гостиного двора»,
1848 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск,
ул. Свердлова, 83–85, ул. К. Либкнехта, 46–48,
ул. Ленина, 57–59, ул. Победы, 76–78**

Для территории объекта культурного наследия установлен режим Р1 - «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия».

В границах данного режима параметры застройки не подлежат нормированию, так как действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Мероприятия по сохранению объекта культурного наследия определяются на основании правового режима использования участка в границе территории объекта культурного наследия.

В границах указанного режима, соответствующего территории памятника, **разрешается:**

сохранение объекта культурного наследия посредством проведения направленных на обеспечение его физической сохранности ремонтно-реставрационных работ, в том числе работ по консервации, ремонту, реставрации памятника, приспособлению для современного использования, а также научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, научно-методического руководства, технического и авторского надзора на основании письменного разрешения и задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, и в соответствии с документацией, согласованной региональным органом охраны объектов культурного наследия;

ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

работы по озеленению и благоустройству территории;

капитальный ремонт с сохранением и восстановлением объемно-пространственных, архитектурно-стилистических характеристик;

устройство отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам архитектурной среды;

сохранение элементов планировочной структуры территории объекта культурного наследия;

работы по обеспечению мер пожарной безопасности объекта культурного наследия;

работы по защите объекта культурного наследия от динамических воздействий;

размещение малых архитектурных форм и информационных объектов, не противоречащих условиям зрительного восприятия объекта культурного наследия;

работы по прокладке (преимущественно подземным способом, в случае отсутствия технической возможности – надземным и наземным способами), ремонту и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций, земляные, землеустроительные, мелиоративные и иные работы, не нарушающие целостность объекта культурного наследия и не создающие угрозы его повреждения, разрушения и уничтожения, угрозы пожара при условии реализации согласованных региональным органом охраны объектов культурного наследия проектов и(или) обязательных разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации с учетом характера сложившейся застройки;

работы, направленные на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия: реорганизация территории в целях восстановления ее первоначального назначения;

воссоздание или компенсация утраченных элементов объекта культурного наследия;

установка информационных надписей и обозначений об объекте культурного наследия в соответствии с документацией, согласованной региональным органом, уполномоченным в области охраны культурного наследия;

экскурсионный показ.

В рамках данного режима запрещается:

снос памятника, строительство новых объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия, его историко-градостроительной и природной среды;

градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения, уничтожения и изменения пространственных характеристик объекта культурного наследия;

создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;

установка на уличных фасадах (ул. Свердлова, ул. К. Либкнехта, ул. Победы, ул. Ленина) объекта культурного наследия телеантенн, тарелок спутниковой связи, наружных блоков систем кондиционирования;

размещение на территории объекта культурного наследия рекламы, транспарантов-перетяжек, стендов.

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

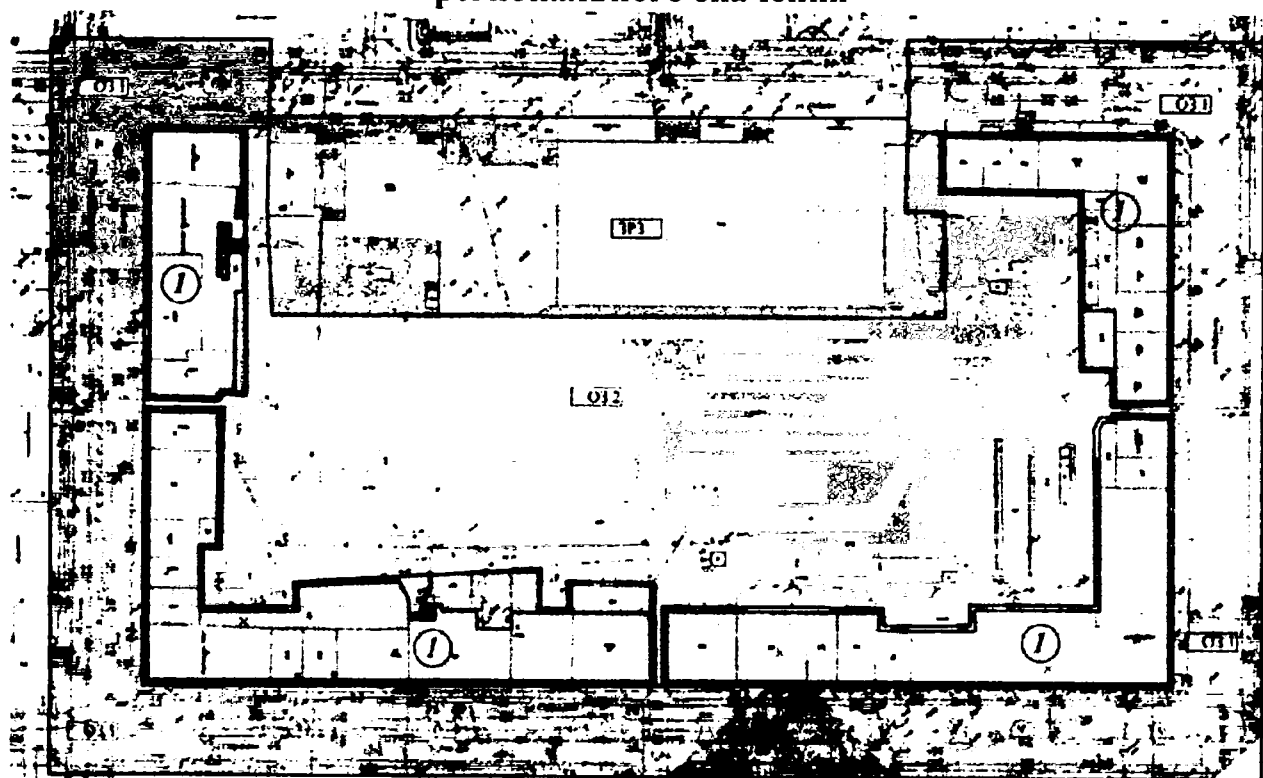
Краснодарского края

от 05.05.2008 № 322-к

ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание Гостиного двора»,
1848 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск,
ул. Свердлова, 83–85, ул. К. Либкнехта, 46–48,
ул. Ленина, 57–59, ул. Победы, 76–78

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения



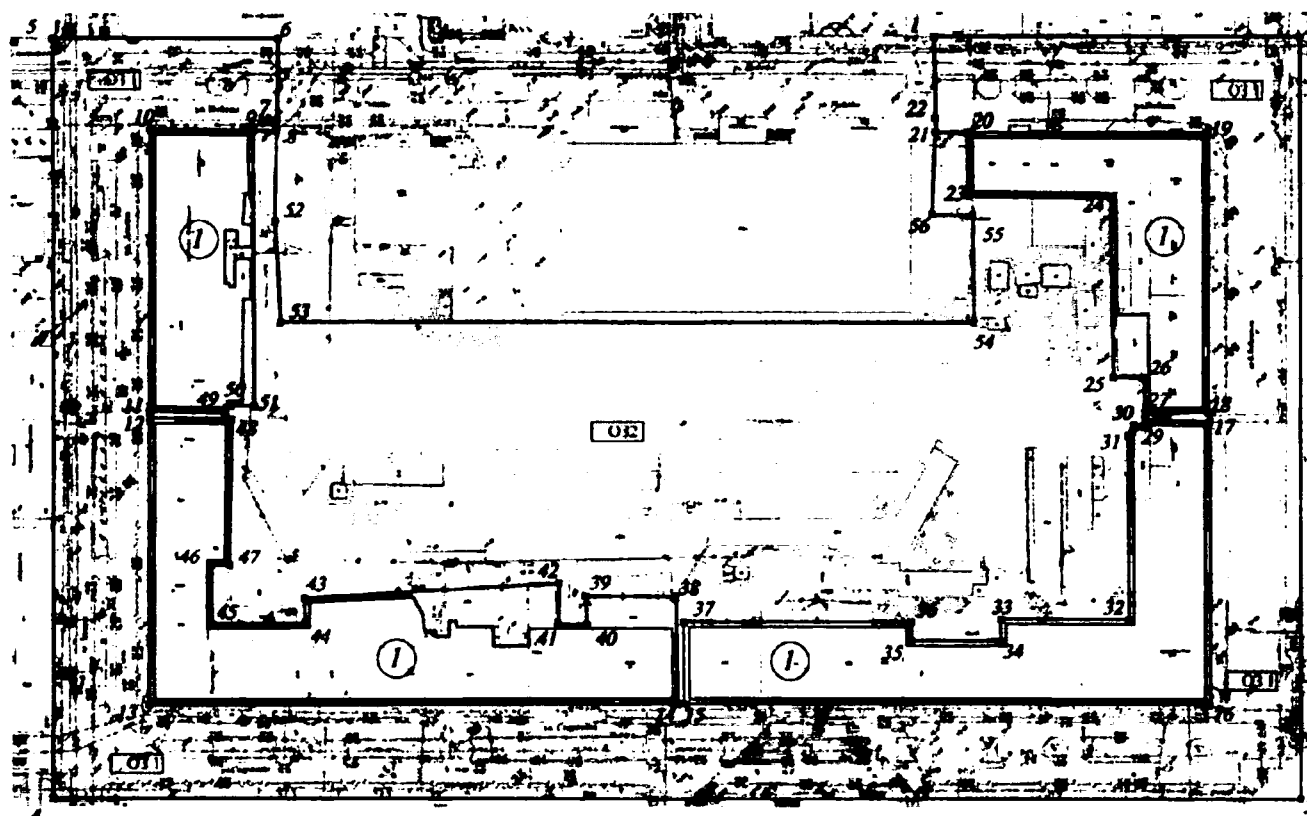
Условные обозначения

-  - объект культурного наследия
-  - территория объекта культурного наследия
-  - охрannая зона объекта культурного наследия ОЗ 1
-  - охрannая зона объекта культурного наследия ОЗ 2
-  - зона регулируемой застройки объекта культурного наследия

Экспликация

-  - Объект культурного наследия регионального значения
«Здание Гостиного двора», 1848 г., расположенного по адресу
Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова,
83-85, ул. К. Либкнехта, 46-48, ул. Ленина, 57-59, ул. Победы,
76-78

Карта (схема) границ охранной зоны объекта культурного наследия



Условные обозначения

- объект культурного наследия
- охранная зона объекта культурного наследия
- ◆ 1 - точки координатной привязки

Уточнения:

- ① - Объект культурного наследия регионального значения «Здание Гостиного двора», 1848 г., расположенного по адресу Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова, 83-85, ул. К. Либкнехта, 46-48, ул. Ленина, 57-59, ул. Победы, 76-78.

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ-1) объекта культурного наследия

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
1	664130.01	1322673.43
2	664068.06	1322743.87
3	663923.01	1322616.44
4	664133.26	1322376.46
5	664278.29	1322503.88

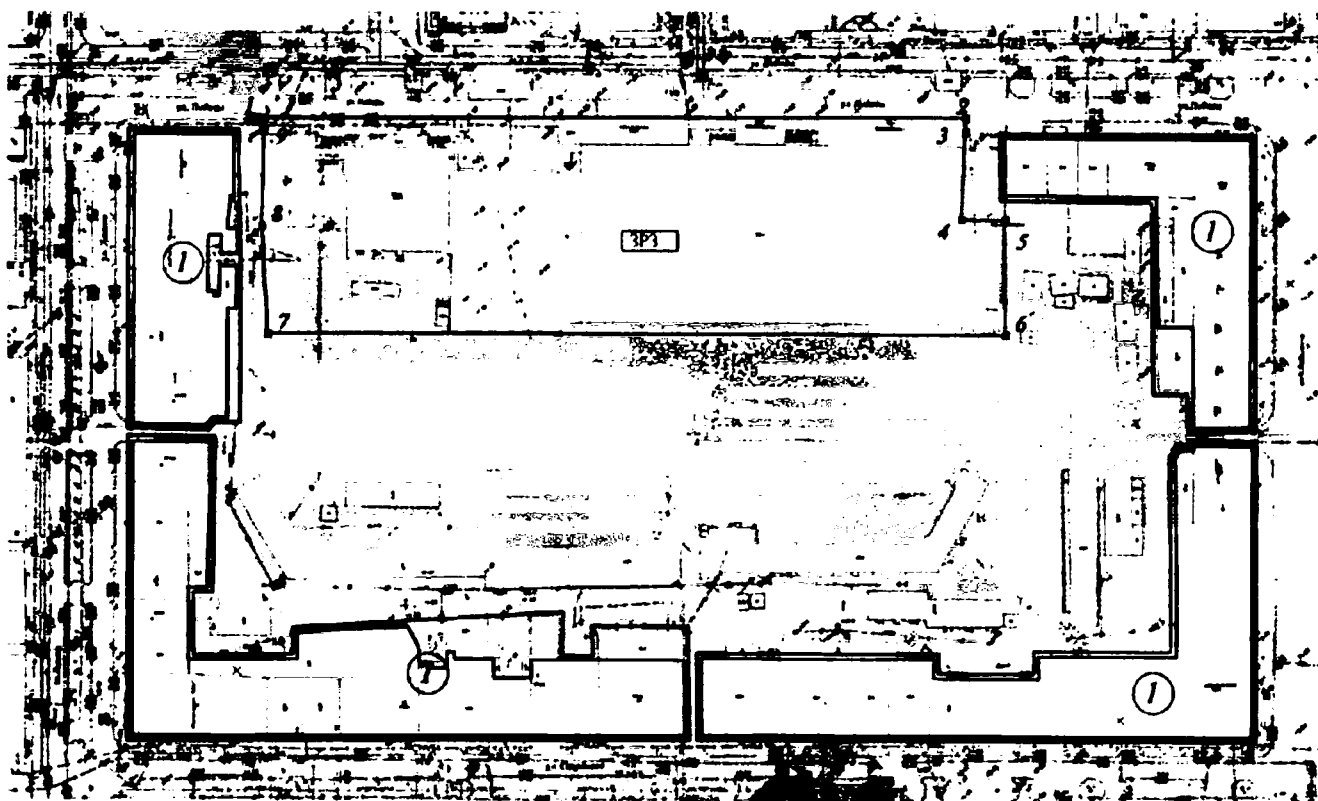
6	664240.31	1322547.11
7	664225.15	1322533.30
8	664223.09	1322531.43
9	664227.07	1322526.97
10	664244.57	1322507.29
11	664190.78	1322459.66
12	664189.43	1322458.53
13	664135.01	1322410.58
14	664046.37	1322512.22
15	664045.24	1322513.65
16	663956.62	1322614.76
17	664010.30	1322661.95
18	664012.26	1322663.05
19	664065.45	1322709.92
20	664106.25	1322663.87
21	664111.69	1322657.64
22	664114.16	1322659.99
1	664130.01	1322673.43

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ
охранной зоны (ОЗ-2) объекта культурного наследия**

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
20	664106.25	1322663.87
21	664111.69	1322657.64
56	664096.70	1322643.35
55	664089.71	1322651.11
54	664068.84	1322633.00
53	664185.73	1322499.92
52	664206.14	1322515.99
8	664223.09	1322531.43
9	664227.07	1322526.97
51	664174.09	1322480.78
50	664178.06	1322476.33
49	664177.73	1322474.10
11	664190.78	1322459.66
12	664189.43	1322458.53
48	664175.39	1322474.21
47	664148.15	1322449.47
46	664151.22	1322445.90

45	664139.88	1322436.04
44	664124.37	1322454.12
43	664129.21	1322458.27
42	664089.27	1322509.72
41	664081.52	1322502.68
40	664076.67	1322508.17
39	664082.28	1322512.75
38	664066.99	1322529.91
14	664046.37	1322512.22
15	664045.24	1322513.65
37	664060.88	1322527.19
36	664022.48	1322570.94
35	664018.95	1322567.88
34	664003.83	1322585.06
33	664008.03	1322588.63
32	663986.23	1322613.47
31	664021.25	1322643.86
30	664022.44	1322646.75
29	664020.48	1322649.07
28	664021.25	1322649.75
17	664010.30	1322661.95
18	664012.26	1322663.05
27	664022.59	1322650.86
26	664029.63	1322656.78
25	664034.96	1322650.72
24	664069.77	1322680.49
23	664094.14	1322653.37
20	664106.25	1322663.87

Карта (схема) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ)



Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия
-  - территория объекта культурного наследия
-  - зона регулируемой застройки объекта культурного наследия
-  - точки координатной привязки

Экспликация:

-  - Объект культурного наследия регионального значения
«Здание Гостиного двора», 1848 г., расположенного по адресу:
Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова,
83-85, ул. К. Либкнехта, 46-48, ул. Ленина, 57-59, ул. Победы,
76-78

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

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-23	
	X	Y
1	664225.15	1322533.30
2	664114.16	1322659.99
3	664111.68	1322657.64
4	664096.70	1322643.35
5	664089.71	1322651.11
6	664068.84	1322633.00
7	664185.73	1322499.92
8	664206.14	1322515.99
9	664223.09	1322531.43
1	664225.15	1322533.30

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края



Г.Г. Давыденко

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом администрации

Краснодарского края

от 05.05.2024 № 322-кп

РЕЖИМЫ

**использования земель и требования к
градостроительным регламентам в границах
территорий зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание Гостиного двора»,
1848 г., Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск,
ул. Свердлова, 83–85, ул. К. Либкнехта, 46–48,
ул. Ленина, 57–59, ул. Победы, 76–78**

Особый режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1)

1. Регламентный участок 1 (охранная зона объекта культурного наследия)
- особый режим использования земель Р 1.
2. Площадь территории охранной зоны – 18284 кв. м.
3. Особый режим использования земель - «Сохранение и восстановление
исторической и природной среды объекта культурного наследия».

Настоящим режимом **разрешается**:

- 1) хозяйственная деятельность, направленная на сохранение,
использование и популяризацию объекта культурного наследия;
- 2) регенерация (восстановление) исторической застройки на основе
материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее
восстановления;
- 3) проведение работ по благоустройству территории:
 - а) озеленение – разбивка газонов и цветников;
 - б) установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения;
организация ночной подсветки объекта культурного наследия на основании
специальных проектов;
 - в) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих
передвижение маломобильных групп населения;
 - г) установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны);
 - д) организация системы пешеходных дорожек и площадок отдыха;
 - е) использование в покрытии пешеходных зон натуральных материалов
(камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с
организацией водоотведения;

4) капитальный ремонт и реконструкция существующих дорог (без расширения проезжей части), в том числе реконструкция дорожного покрытия ул. К. Либкнехта с организацией системы водоотведения;

5) установка следующих средств информации малого формата:

а) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции) включая праздничное оформление, отвечающих требованиям приказа администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»;

б) памятников, памятных знаков, иной историко-культурной информации;

в) объектов системы городской ориентирующей информации;

г) информационных надписей и обозначений на фасаде объекта культурного наследия;

6) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия регионального значения;

7) осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

8) организация парковок на специально отведенных площадках.

Настоящим режимом запрещается:

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

2) размещение любых некапитальных, легкоразборных, нестационарных конструкций и сооружений любого назначения, в том числе, коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков, навесов, столов), площадок для сбора твердых коммунальных отходов;

3) строительство инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и др.) наземным, надземным и совмещенным способами;

4) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия регионального значения;

5) фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования;

6) размещение всех видов рекламных конструкций;

7) возведение глухих ограждений;

- 8) размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;
 9) устройство необорудованных мест для мусора, свалок снега;
 10) проведение земляных и строительных работ без предварительного согласования с региональным органом охраны объектов культурного наследия.
4. Адрес участка: Краснодарский край, город Ейск, территории проезжих и пешеходных частей улиц в границах квартала: ул. Ленина - ул. Победы, - ул. Свердлова - ул. К. Либкнехта.
5. Капитальные строения: нет.
6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет.
7. Элемент планировочной структуры: участок охранной зоны I.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах регламентного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах регламентного участка
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не регламентируется
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий/строений/сооружений, не представляющих историко-культурной ценности
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	0%
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	0 м.
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия в соответствии с выводами ландшафтно-композиционного анализа
7.10	Ограничения в части проведения работ по строительству (прокладке) и	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры.

	реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации - разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение временных элементов информационно декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, отвечающих требованиям приказа администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	разрешается установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия; установка уличной мебели (скамьи, урны),

		отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; установка по границам земельного участка прозрачных (просматриваемых) и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, капитальный ремонт существующих; запрещается установка глухих ограждений
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.18	Иные требования	обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; запрещается: фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования; в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»; запрещается размещение любых некапитальных, легкоразборных, нестационарных конструкций и сооружений любого назначения, в том числе, коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков, навесов, столов), площадок для сбора твердых коммунальных отходов

**Особый режим использования земель и земельных участков,
требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны
(ОЗ-2)**

1. Регламентный участок 2 (охранная зона объекта культурного наследия) - особый режим использования земель Р 2;
2. Площадь территории охранной зоны – 18519 кв. м.
3. Особый режим использования земель - «Сохранение и восстановление исторической и природной среды объекта культурного наследия».

Настоящим режимом **разрешается:**

- 1) хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
- 2) регенерация (восстановление) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;

3) демонтаж, эксплуатация, капитальный ремонт, реконструкция без изменения объёмно-пространственных характеристик объектов, не представляющих ценности, в соответствии с установленными регламентами;

4) проведение работ по благоустройству территории включая устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

5) использование в покрытии пешеходных зон натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

6) установка следующих средств информации малого формата:

а) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции) включая праздничное оформление, отвечающих требованиям приказа администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»;

б) памятников, памятных знаков, иной историко-культурной информации;

в) объектов системы городской ориентирующей информации;

г) информационных надписей и обозначений на фасаде объекта культурного наследия;

7) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия регионального значения;

8) осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Настоящим режимом запрещается:

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

2) размещение любых некапитальных, легкоразборных, нестационарных конструкций и сооружений любого назначения, в том числе, коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков, навесов, столов) за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

3) размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов;

4) строительство инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и др.) наземным, надземным и совмещенным способами;

5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия регионального значения;

6) фрагментарная отделка фасадов, установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, формирующих территории общего пользования;

7) размещение всех видов рекламных конструкций;

8) возведение глухих ограждений;

9) размещение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

10) устройство необорудованных мест для мусора, свалок снега;

11) проведение земляных и строительных работ без предварительного согласования с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

4. Адрес участка: Краснодарский край, город Ейск, двор рынка, квартал в границах квартала: ул. Ленина, ул. Победы, ул. Свердлова, ул. К. Либкнехта.

5. Капитальные строения: имеются.

6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: есть.

7. Элемент планировочной структуры: участок охранной зоны 2.

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах регламентного участка
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах регламентного участка
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	0%
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не регламентируется
7.5	Минимальный отступ застройки от границ земельного участка	не регламентируется
7.6	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах земельного участка	0,0 м за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления; разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий/строений/сооружений, не представляющих историко-культурной ценности
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в	0%

	границах земельного участка	
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	0 м.
7.9	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объекта культурного наследия	сохранение зрительного восприятия объекта культурного наследия в соответствии с выводами ландшафтно-композиционного анализа
7.10	Ограничения в части проведения работ по строительству (прокладке) и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций; запрещается прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия
7.11	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии проектной документации - разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия
7.12	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
7.13	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение временных элементов информационно декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, отвечающих требованиям приказа администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»; запрещается размещение всех видов рекламных конструкций
7.14	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки в районе расположения объекта культурного наследия
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных,	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, посадка новых деревьев и кустарников при

	кустарниковых и цветочных насаждений)	условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	разрешается установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам сложившейся архитектурной среды, организация ночной подсветки объекта культурного наследия; установка уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам сложившейся архитектурной среды; установка по границам земельного участка прозрачных (просматриваемых) и смешанных (частично просматриваемых) ограждений, капитальный ремонт существующих; запрещается установка глухих ограждений
7.17	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих
7.18	Иные требования	обеспечение беспрепятственного доступа на территорию объекта культурного наследия; запрещается: фрагментарная отделка фасадов; запрещается размещение любых некапитальных, легкоразборных, нестационарных конструкций и сооружений любого назначения, в том числе, коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков, навесов, столов), за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды); площадок для сбора твердых коммунальных отходов

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения

1. Регламентный участок 3 (регулирования застройки и хозяйственной деятельности) — особый режим использования земель Р 3.

2. Площадь территории зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 8968 кв. м.

3. Режим использования земель – «Ограниченное преобразование».

Режимы использования земель и земельных участков в границах территории разработаны в соответствии с п. 10 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Настоящим режимом разрешается:

1) сохранение существующих градостроительных (планировочных, типологических) характеристик историко-градостроительной среды;

2) строительство и реконструкция объектов капитального строительства и их частей в соответствии со следующими требованиями:

а) с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона не более 30° или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши) - не более 15 м;

б) применение в отделке фасадов оштукатуривания с последующей покраской с применением не ярких (пастельных) оттенков, либо в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»;

в) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных строений, сооружений, не представляющих историко-архитектурной ценности;

г) регенерация (восстановление) исторической застройки квартала на основании градостроительного анализа, архивных материалов, исторических изысканий, достаточных для их восстановления;

д) организация входных групп осуществляется в соответствии с единым архитектурным решением фасадов;

е) восстановление композиционно-пространственной организации застройки методом компенсационного строительства с изменением объемно-пространственного и архитектурного решения фасадов в параметрах, определяемых на основе историко-культурных исследований, анализа

историко-градостроительного окружения и выводов визуально-ландшафтного анализа;

ж) оптимизация архитектурного решения диссонирующих (дисгармонирующих) объектов в целях их полной или частичной адаптации к характеристикам ценной историко-градостроительной среды, в параметрах, определяемых на основе историко-культурных исследований, анализа типологической структуры ценного историко-градостроительного окружения и выводов визуально-ландшафтного анализа;

з) капитальный ремонт, реконструкция объектов градостроительной среды, включающих диссонирующие (дисгармонирующие) объекты современного строительства, с допустимым изменением плановых габаритов (пристройки), в параметрах, определяемых на основе выводов визуально-ландшафтного анализа;

и) в составе документации предусматривающей регенерацию территории включая компенсационное и новое строительство при наличии исторически ценных градоформирующих объектов и диссонирующих (дисгармонирующих) объектов обязательно наличие раздела обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ в границах территории объекта культурного наследия, либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

3) проведение работ по благоустройству:

а) озеленение – разбивка газонов и цветников, посадка деревьев и кустарников при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения;

б) установка оборудования уличного освещения, антивандального оборудования (скамьи, урны);

в) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

г) установка произведений монументально-декоративного искусства: мемориальных знаков, скульптуры, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих архитектурно-планировочному решению территории;

4) капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, строительство инженерных коммуникаций на территориях общего пользования подземным способом;

5) размещение автопарковок, согласно местным нормативам;

6) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 18.05.2020

№ 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»;

7) размещение на фасадах информационных конструкций в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края».

Настоящим режимом запрещается:

1) строительство (прокладка) инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и др.) на территориях общего пользования наземным, надземным и совмещенным способами, за исключением случаев отсутствия иной технической возможности;

2) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку, замусоривание территории;

3) хранение огнеопасных материалов;

4) применение фрагментарной отделки фасадов, формирующих территорию общего пользования;

5) вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок;

6) установка по границам земельных участков глухих (не просматриваемых) ограждений;

7) иная деятельность в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края».

4. Адрес участка: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, корпус рынка, квартал в границах квартала: ул. Свердлова, 83-85, ул. К. Либкнехта, 46-48, ул. Ленина, 57-59, ул. Победы, 76-78.

5. Капитальные строения: имеются.

6. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах: в границах регламентных участков.

7. Элемент планировочной структуры: участок регулирования застройки и хозяйственной деятельности

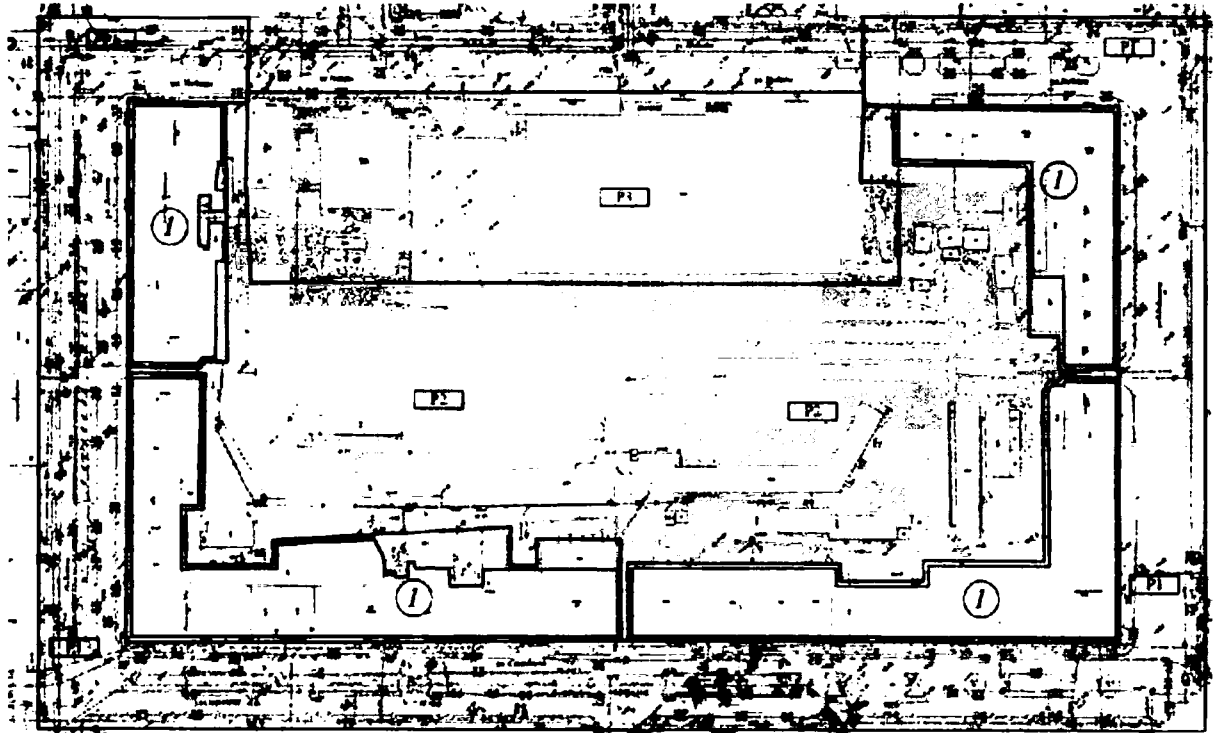
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента		Значение характеристик и показателей
Требования и ограничения общего характера		
7.1	Минимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков
7.2	Максимальная площадь земельного участка	в выделенных границах земельных участков
7.3	Максимальный процент застройки земельного участка	в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от

		18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»
7.4	Минимальный процент площади озеленения в границах земельного участка	не регламентируется
7.5	Минимальный отступ от границ регламентного участка	в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»
7.6	Максимальная высота застройки объектов капитального строительства в границах земельного участка	не более 15 метров (измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона не более 30° или до верхней отметки парапета при плоском решении крыши); разрешается снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности
7.7	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах земельного участка	в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»
7.8	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, крыльца, навесы, хозяйственные временные сооружения) в границах регламентного участка	в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»
7.9	Ограничения в части проведения работ по строительству (прокладке) и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры и иных линейных объектов, строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций; запрещается строительство (прокладка) инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; запрещается использование строительных технологий,

		создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку
7.10	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных и мелиоративных работ	в рамках ограничений, указанных в п. 7.9
7.11	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	запрет на проведение работ, создающих угрозы повреждения объекта культурного наследия, разрушения и уничтожения, угрозы пожара
7.12	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	размещение элементов информационных конструкций в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»
7.13	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохраняется историческая линия застройки
7.14	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе природный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	проведение работ по озеленению: разбивка газонов, цветников, сохранение ценных и посадка новых ценных пород деревьев при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; запрещается вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок
7.15	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые формы)	установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; организация ночной подсветки фасадов; установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны); использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения; организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов; установка скульптур, устройство искусственных водоемов; установка по границам земельных участков прозрачных (просматриваемых) и смешанных (частично просматриваемых) ограждений; запрещается установка сплошных не просматриваемых «глухих»

		ограждений
7.16	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	в рамках существующих; запрещается изменение рельефа
7.17	Иные требования	запрещается: использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку; хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории; применение фрагментарной отделки фасадов, формирующих территорию общего пользования; иная деятельность, запрещенная в соответствии с требованиями приказа администрации Краснодарского края от 18.05.2020 № 150-кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Ейск Краснодарского края»

Схема особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

- объект культурного наследия
- границы регламентных участков
- P2 - режимы использования территории

Экспликация

- 1** - Объект культурного наследия регионального значения
«Здание Гостиного двора», 1848 г., расположенного по адресу:
Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Свердлова,
83-85, ул. К. Либкнехта, 46-48, ул. Ленина, 57-59, ул. Победы,
76-78

Начальник управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
администрации Краснодарского края

Г.Г. Давыденко