



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.06.2018 № 378

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Е.П. Ляхмаер», особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, Областным законом от 02.03.2015 № 334-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Е.П. Ляхмаер», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская, 60/11, просп. Ворошиловский, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 15.02.2018 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Е.П. Ляхмаер», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская, 60/11, просп. Ворошиловский, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Е.П. Ляхмаер», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская, 60/11, просп. Ворошиловский, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Е.П. Ляхмаер», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская, 60/11, просп. Ворошиловский, литер А, является комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Гуськова И.А.

Губернатор
Ростовской области



A handwritten signature in black ink, appearing to read "В.Ю. Голубев".

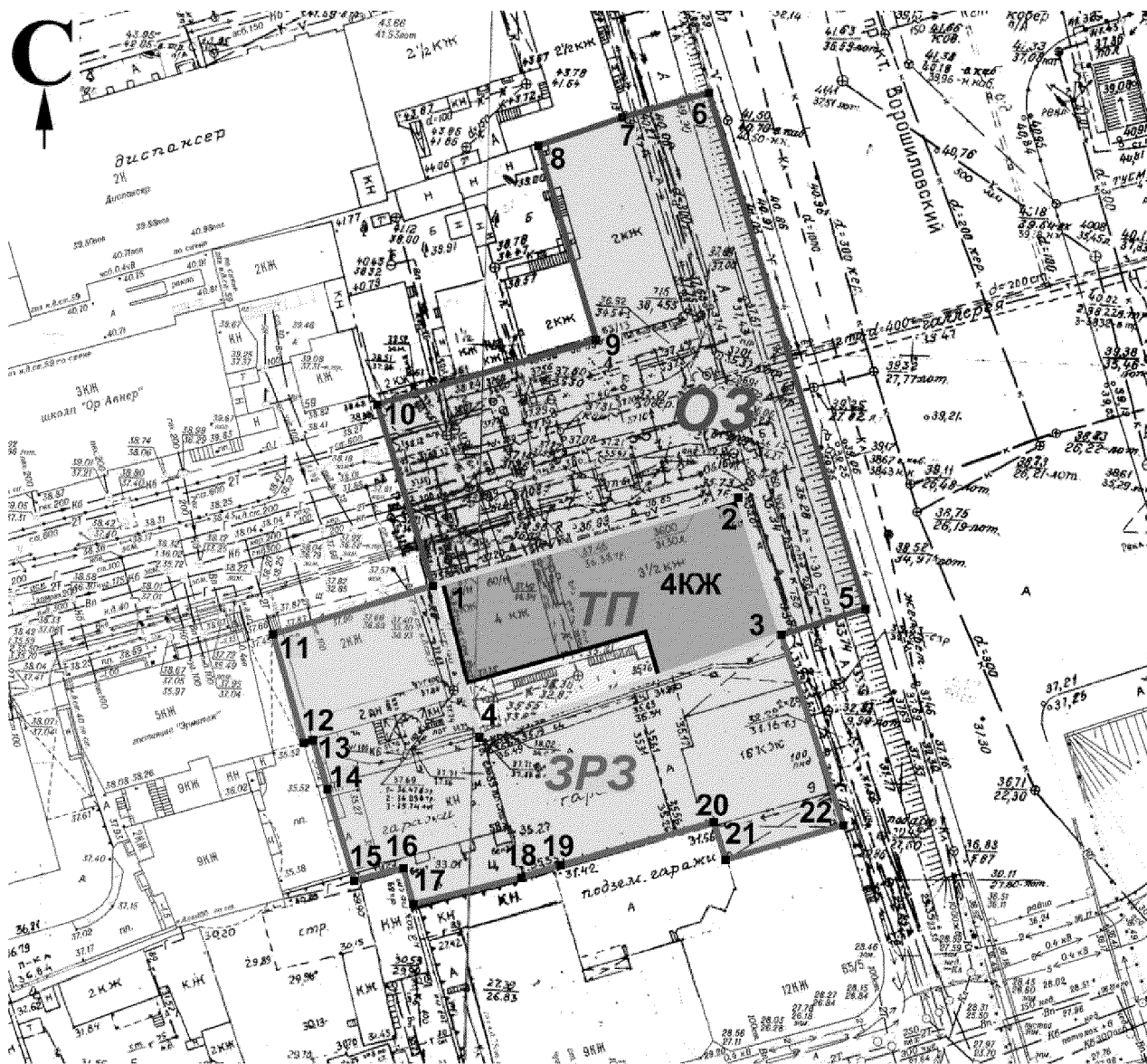
В.Ю. Голубев

Постановление вносит
комитет по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области

ГРАНИЦЫ

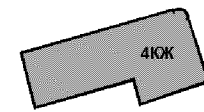
зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения «Доходный дом
Е.П. Ляхмаер», расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская, 60/11, просп. Ворошиловский, литер А

1. Схема границ зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения «Доходный дом
Е.П. Ляхмаер», расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская, 60/11, просп. Ворошиловский, литер А

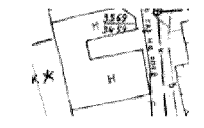


Условные обозначения:

Застройка



– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Е.П. Ляхмаер», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская, 60/11, просп. Ворошиловский, литер А (далее – объект культурного наследия);



– окружающая застройка.

Территории и границы



– территория объекта культурного наследия.

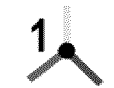
Зоны охраны объекта культурного наследия



– охранная зона объекта культурного наследия;



– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;



– характерная точка границ зон охраны и территории объекта культурного наследия.

2. Описание границы охранной зоны объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия формируется в северном и восточном направлениях, охватывая земельные участки в створе парадных фасадов по просп. Ворошиловскому и ул. Ульяновской, а также территории, на которых расположены исторически ценные градоформирующие объекты.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

точки 3 – 5: по условной линии, проложенной по проходу и проезду просп. Ворошиловского;

точки 5 – 6: по условной линии, проложенной по линии подпорной стены проезда просп. Ворошиловского;

точки 6 – 7: по условной линии, проложенной по проходу и проезду просп. Ворошиловского;

точки 7 – 8: по условной линии, проложенной по наружной грани стены северного (торцевого) фасада жилого дома по адресу: просп. Ворошиловский, 13/63, ул. Ульяновская;

точки 8 – 9: по условной линии, проложенной по наружной грани стены западного (дворового) фасада жилого дома по адресу: просп. Ворошиловский, 13/63, ул. Ульяновская;

точки 9 – 10: по условной линии, проложенной по линии застройки ул. Ульяновской;

точки 10 – 1: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Ульяновской;

точки 1 – 2, 2 – 3 совпадают с границей территории объекта культурного наследия.

3. Таблица координат характерных точек границы охранной зоны объекта культурного наследия

| Обозначение (номер) характерной точки | Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61) | |
|---------------------------------------|---|------------|
| | X (м) | Y (м) |
| 1 | 2 | 3 |
| 3 | 421170.33 | 2204476.72 |
| 5 | 421173.28 | 2204486.46 |
| 6 | 421232.12 | 2204468.64 |
| 7 | 421229.24 | 2204458.54 |
| 8 | 421225.94 | 2204448.79 |
| 9 | 421203.30 | 2204455.48 |
| 10 | 421195.64 | 2204429.55 |
| 1 | 421174.68 | 2204436.49 |
| 2 | 421184.58 | 2204472.05 |

4. Описание границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия охватывает территорию, которая является зоной возможного пространственного влияния неблагоприятных мотивов новостроек на историко-градостроительную среду.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия проходят:

точки 1 – 11, 11 – 12, 12 – 13, 13 – 14: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040911:355;

точки 14 – 15: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040911:31;

точки 15 – 16, 16 – 17: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040911:11;

точки 17 – 18, 18 – 19: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040911:22;

точки 19 – 20: по условной линии, проложенной по линии примыкания подземных гаражей;

точки 20 – 21: по условной линии, проложенной по наружной грани стены западного (дворового) фасада жилого дома по адресу: просп. Ворошиловский, 9;

точки 21 – 22: по условной линии, проложенной по линии примыкания жилого дома по адресу: просп. Ворошиловский, 5, и жилого дома по адресу: просп. Ворошиловский, 9.

точки 22 – 3: по условной линии, проложенной по линии застройки просп. Ворошиловского;

точки 3 – 4, 4 – 1 совпадают с границей территории объекта культурного наследия.

5. Таблица координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

| Обозначение (номер) характерной точки | Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61) | |
|---------------------------------------|---|------------|
| | X (м) | Y (м) |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 421174.68 | 2204436.49 |
| 11 | 421169.01 | 2204417.86 |
| 12 | 421156.39 | 2204421.47 |
| 13 | 421156.68 | 2204422.49 |
| 14 | 421150.99 | 2204424.16 |
| 15 | 421140.31 | 2204427.32 |
| 16 | 421141.77 | 2204433.05 |
| 17 | 421137.61 | 2204434.20 |

| 1 | 2 | 3 |
|----|-----------|------------|
| 18 | 421141.18 | 2204446.80 |
| 19 | 421142.39 | 2204451.04 |
| 20 | 421147.00 | 2204469.26 |
| 21 | 421142.76 | 2204470.59 |
| 22 | 421146.73 | 2204484.30 |
| 3 | 421170.33 | 2204476.72 |
| 4 | 421159.33 | 2204440.65 |

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко

ОСОБЫЕ РЕЖИМЫ
использования земель и требования
к градостроительным регламентам в границах
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Е.П. Ляхмаер», расположенного по адресу: Ростовская
область, г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская, 60/11, просп. Ворошиловский, литер А

1. Особые режимы использования
земель в границах охранной зоны объекта
культурного наследия регионального значения «Доходный
дом Е.П. Ляхмаер», расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская, 60/11, просп. Ворошиловский, литер А

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Е.П. Ляхмаер», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская, 60/11, просп. Ворошиловский, литер А (далее – объект культурного наследия), установлены следующие особые режимы использования земель:

запрещение строительства 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);

ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

обеспечение визуального восприятия 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;

иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

2. Требования к градостроительным регламентам
в границах охранной зоны объекта культурного наследия

| № п/п | Особые режимы использования земель | Требования к градостроительным регламентам |
|----------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия | разрешается: восстановление (регенерация), воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований; запрещается: строительство капитальных зданий и сооружений; строительство транспортных магистралей, развязок и прочих надземных инженерных сооружений; установка вышек сотовой связи и базовых станций |
| 2. | Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм | разрешается: капитальный ремонт и реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов (жилой дом по адресу: просп. Ворошиловский, 13/63, ул. Ульяновская) с сохранением высотных параметров и архитектурно-стилистических решений уличных фасадов; капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры; ремонт дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования; запрещается: остекление и обшивка листовыми материалами балконов фасадов зданий, выходящих на линию застройки просп. Ворошиловского и ул. Ульяновской |
| 3. | Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение | разрешается: хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия; благоустройство территории и установка малых архитектурных форм; установка информационных стендов и адресных указателей высотой не более 2,0 метра, площадью |

| | | |
|----|--|---|
| | на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов | информационного поля не более 1,5 кв. метра; устройство временных открытых парковок автотранспорта; ремонт и реконструкция инженерных и линейных сетей; запрещается: прокладка новых линий инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом; установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек; размещение временных построек, киосков, навесов |
| 4. | Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов | разрешается: сохранение масштабных характеристик и архитектурно-стилистических решений фасадов исторически ценных градоформирующих объектов (жилой дом по адресу: просп. Ворошиловский, 13/63, ул. Ульяновская); запрещается: снос исторически ценных градоформирующих объектов, изменение их масштабных характеристик и архитектурно-стилистических решений уличных фасадов |
| 5. | Обеспечение визуального восприятия 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 | разрешается: проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями; регулирование посадок высокоствольных деревьев; высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева |
| 6. | Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении | запрещается: размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием; применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия |

3. Особые режимы использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия установлены следующие особые режимы использования земель:

ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

4. Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

| № п/п | Особые режимы использования земель | Требования к градостроительным регламентам |
|----------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Ограничение строительства, реконструкции, капитального ремонта, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений | разрешается: сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических линий застройки улиц; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры; реконструкция и строительство объектов капитального строительства с ограничением: по высоте: высота зданий не должна превышать 21,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или верха парапета и (или) 24,0 метра – до конька скатной крыши |

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|
| | | <p>по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на линию застройки ул. Ульяновской и просп. Ворошиловского, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, многоскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);</p> <p>здания или их части, размещаемые с отступом (не менее 12,0 метров) от линии застройки улиц, допускается завершать плоской кровлей; не допускается устройство односкатных и крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов;</p> <p>фасады: лицевые фасады зданий, выходящие на линию застройки ул. Ульяновской и просп. Ворошиловского, должны быть оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича; допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);</p> <p>лицевые фасады зданий, выходящие на линию застройки ул. Ульяновской и просп. Ворошиловского, должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом;</p> <p>по цвету: лицевые фасады зданий, выходящих на ул. Ульяновскую и просп. Ворошиловский, должны быть выполнены в увязке с окружающей исторической застройкой; применение цветов максимальной насыщенности не допускается;</p> <p>запрещается:</p> <p>строительство по типовым и повторно применяемым проектам, нарушающим стилевую целостность исторической среды;</p> <p>применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений, выраженных чрезмерно активным силуэтом и использованием цветовых решений максимальной насыщенности;</p> <p>применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, несвойственных исторической застройке квартала;</p> <p>остекление и обшивка листовыми материалами</p> |

| 1 | 2 | 3 |
|----|--|---|
| | | балконов на фасадах зданий, выходящих на линию застройки ул. Ульяновской и просп. Ворошиловского |
| 2. | Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде | разрешается: устройство временных парковок автотранспорта; запрещается: размещение на фасадах зданий, выходящих на линию застройки ул. Ульяновской и просп. Ворошиловского, антенн, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования; установка на крышах и фасадах зданий рекламных конструкций |
| 3. | Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде | запрещается: размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием; применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия |
| 4. | Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении | запрещается: строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду |

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко