



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.06.2018 № 377

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении границ
зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Т.Г. Дмитриева»,
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 Т.Г. Дмитриева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Кировский, 40/87, ул. Суворова, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 02.02.2018 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 Т.Г. Дмитриева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Кировский, 40/87, ул. Суворова, 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 Т.Г. Дмитриева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Кировский, 40/87, ул. Суворова, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Т.Г. Дмитриева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Кировский, 40/87, ул. Суворова, 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 be "В.Ю. Голубев".

В.Ю. Голубев

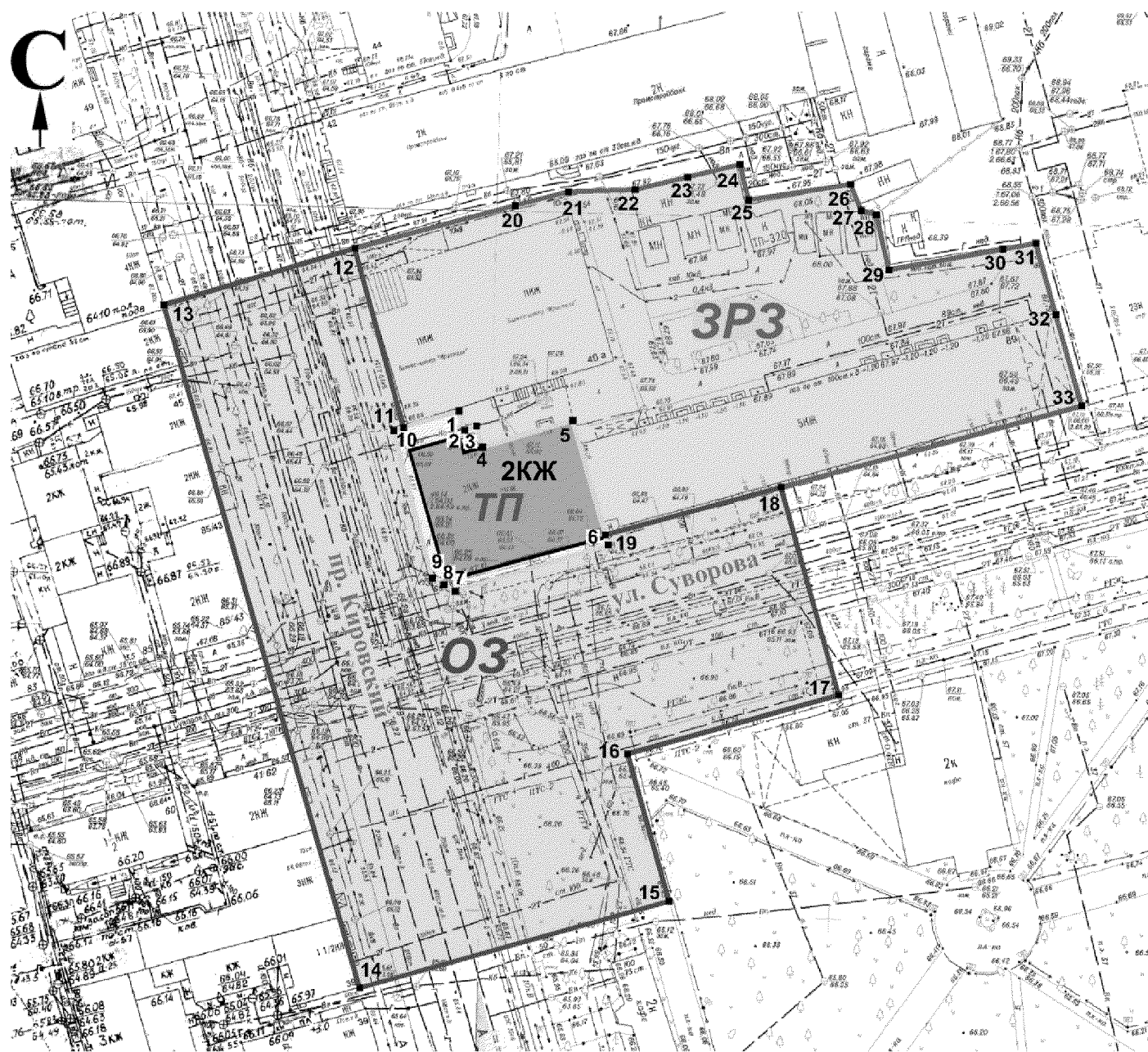
Постановление вносит
комитет по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области

ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Т.Г. Дмитриева»,
расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Ростов-на-Дону, просп. Кировский, 40/87, ул. Суворова, литер А

1. Схема

границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Т.Г. Дмитриева»,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
просп. Кировский, 40/87, ул. Суворова, литер А



Условные обозначения:

Застройка

– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Т.Г. Дмитриева», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Кировский, 40/87, ул. Суворова, литер А (далее – объект культурного наследия);

– окружающая застройка.

Территории и границы

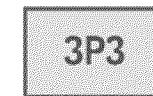
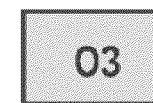
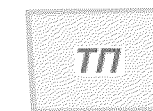
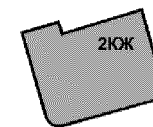
– территория объекта культурного наследия.

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 западном и южном направлениях, включая земельные участки вдоль просп. Кировского и ул. Суворова, а также участок Покровского сквера, где сохранились ценные композиционные связи объекта культурного наследия с историко-градостроительной средой.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

точки 11 – 12: по условной линии, проложенной по линии застройки просп. Кировского;

точки 12 – 13: по условной линии, проложенной по проходу и проезду просп. Кировского;

точки 13 – 14: по условной линии, проложенной по линии застройки просп. Кировского;

точки 14 – 15: по условной линии, проложенной по проходу и проезду просп. Кировского и далее по территории Покровского сквера;

точки 15 – 16, 16 – 17: по условной линии, проложенной по бордюру прохода Покровского сквера;

точки 17 – 18: по условной линии, проложенной по территории Покровского сквера и далее по проходу и проезду ул. Суворова;

точки 18 – 19: по условной линии, проложенной по линии застройки ул. Суворова;

точки 19 – 6, 6 – 7, 7 – 8, 8 – 9, 9 – 10, 10 – 11 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
11	422202.65	2205205.19
12	422228.24	2205198.22
13	422220.14	2205170.94
14	422122.49	2205198.89
15	422134.89	2205243.11
16	422156.01	2205237.26
17	422164.35	2205267.36
18	422194.07	2205259.12
19	422187.28	2205234.02
6	422185.84	2205234.42
7	422179.23	2205212.56

1	2	3
8	422180.16	2205210.92
9	422181.09	2205209.27
10	422202.22	2205203.75

**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.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности сформирована в восточном направлении.

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

точки 12 – 20: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040442:106;

точки 20 – 21: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040442:118;

точки 21 – 22: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 22 – 23: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040442:101;

точки 23 – 24, 24 – 25: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040442:109;

точки 25 – 26, 26 – 27, 27 – 28, 28 – 29, 29 – 30, 30 – 31, 31 – 32, 32 – 33, 33 – 18: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040442:153;

точки 18 – 19 совпадают с границей охранной зоны объекта культурного наследия;

точки 19 – 5, 5 – 4, 4 – 3, 3 – 2, 2 – 1, 1 – 11 совпадают с границей территории объекта культурного наследия;

точки 11 – 12 совпадают с границей охранной зоны 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
12	422228.24	2205198.22
20	422234.34	2205221.17
21	422236.33	2205228.72

1	2	3
22	422236.62	2205238.27
23	422238.42	2205245.76
24	422240.23	2205253.25
25	422235.17	2205254.47
26	422237.40	2205269.04
27	422233.68	2205270.57
28	422233.04	2205272.70
29	422225.18	2205274.55
30	422228.12	2205290.82
31	422228.97	2205295.49
32	422218.76	2205298.38
33	422205.69	2205302.05
18	422194.07	2205259.12
19	422187.28	2205234.02
5	422203.33	2205229.53
4	422199.49	2205216.58
3	422202.85	2205215.62
2	422202.27	2205213.86
1	422205.00	2205213.09
11	422202.65	2205205.19

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 Т.Г. Дмитриева», расположенного по адресу: Ростовская
область, г. Ростов-на-Дону, просп. Кировский, 40/87, ул. Суворова, литер А

1. Особые режимы использования земель
в границах охранной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом Т.Г. Дмитриева»,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
просп. Кировский, 40/87, ул. Суворова, литер А

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Т.Г. Дмитриева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Кировский, 40/87, ул. Суворова, 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 объектов капитального строительства; строительство транспортных магистралей и 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 касающиеся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм	разрешается: снос (демонтаж) ветхих и малоценных строений; 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
3.	Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы,	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 информационного поля

1	2	3
	вывесок, временных построек и объектов	<p>не более 1,5 кв. метра; устройство временных открытых парковок автотранспорта; ремонт и реконструкция инженерных и линейных сетей; запрещается: проведение любых видов земляных работ без выполнения мероприятий по сохранению объекта археологического наследия «Комплекс наземных и подземных сооружений крепости святого Дмитрия Ростовского», согласованных государственным органом охраны объектов культурного наследия Ростовской области; прокладка новых линий инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и так далее) наземным и надземным способом; установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек; установка временных построек, киосков, навесов</p>
4.	<p>Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов</p>	<p>разрешается: сохранение планировочных, типологических, масштабных характеристик историко-градостроительной среды</p>
5.	<p>Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте</p>	<p>разрешается: проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями; регулирование посадок высокоствольных деревьев; высота зеленых насаждений вдоль линий застройки ул. Суворова и просп. Кировского нормируется до 12,0 метра, на территории Покровского сквера – 20,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному</p>

1	2	3
	соотношения открытых и закрытых пространств	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;

соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

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	разрешается: капитальный ремонт объектов капитального строительства;

1	2	3
	<p>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</p>	<p>капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;</p> <p>реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>реконструкция зданий и строительство новых объектов капитального строительства с ограничением:</p> <p>по высоте: высота зданий, не должна превышать 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или верха парапета и (или) 21,5 метра до конька скатной крыши;</p> <p>по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на линию застройки ул. Суворова и просп. Кировского, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, многоскатные с уклоном от 25 до 45 градусов); здания, размещаемые с отступом от линии застройки (отступ должен составлять не менее 12,0 метра), допускается завершать плоской крышей;</p> <p>не допускается устройство односкатных и крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов в объемном решении зданий, размещаемых по линии застройки просп. Кировского и ул. Суворова;</p> <p>фасады проектируемых зданий, выходящие на линию застройки ул. Суворова и просп. Кировского, 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, выходящих на линию застройки ул. Суворова и просп. Кировского, должны иметь трехчастное строение по вертикали (выраженный цоколь, основное поле, и завершаться карнизом);</p> <p>по цвету: лицевые фасады зданий,</p>

1	2	3
		<p> выходящих на линию застройки ул. Суворова и просп. Кировского, должны быть выполнены в увязке с окружающей исторической застройкой; применение цветов максимальной насыщенности не допускается; реконструкция объектов капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зоны регулирования застройки или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства; снос (демонтаж) ветхих и малоценных строений; </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 зданий, выходящих на линию застройки ул. Суворова и просп. Кировского, железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, несвойственных исторической застройке квартала; остекление и обшивка листовыми материалами балконов на фасадах зданий, выходящих на линии застройки просп. Кировского и ул. Суворова </p>

1	2	3
2.	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	запрещается: размещение на фасадах зданий, выходящих на линию застройки ул. Суворова и просп. Кировского антенн, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования; установка на фасадах и крышах зданий рекламных конструкций
3.	Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	запрещается: проведение любых видов земляных работ без выполнения мероприятий по сохранению объекта археологического наследия «Комплекс наземных и подземных сооружений крепости святого Дмитрия Ростовского», согласованных государственным органом охраны объектов культурного наследия Ростовской области; 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