



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.06.2018 № 379

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении границ зон  
охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.»,  
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 «Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 126, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 12.02.2018 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 «Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 126, 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 «Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 126, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 126, 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

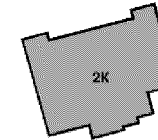
**ГРАНИЦЫ**  
зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.»,  
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
ул. Социалистическая, 126, литер А

1. Схема границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 126, литер А

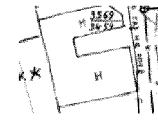


Условные обозначения:

**Застройка**



– объект культурного наследия регионального значения «Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 126, литер А (далее – объект культурного наследия);

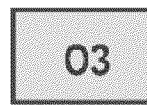


– окружающая застройка.

**Территории и границы**

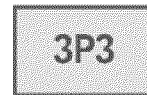


– территория объекта культурного наследия.



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, восточном и западном направлении, охватывая земельные участки в створе парадных фасадов объекта культурного наследия.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

точки 7 – 8: по условной линии, проложенной по территории домовладения по ул. Социалистической, 128;

точки 8 – 9: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041005:22;

точки 9 – 10: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Социалистической;

точки 10 – 11: по условной линии, проложенной по линии застройки ул. Социалистической;

точки 11 – 12: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Социалистической;

точки 12 – 13, 13 – 5: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041005:35;

точки 5 – 6, 6 – 1, 1 – 2, 2 – 7 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
7	421780.27	2204855.78
8	421789.03	2204887.15
9	421809.27	2204881.42
10	421828.87	2204875.62
11	421797.83	2204769.46
12	421778.40	2204775.18
13	421746.96	2204783.79
5	421760.07	2204827.98
6	421760.58	2204828.63
1	421791.19	2204820.09
2	421799.86	2204851.30

**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 9 – 14: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041005:21;

точки 14 – 15: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041005:2;

точки 15 – 16: по условной линии, проложенной по линии застройки пер. Крыловского;

точки 16 – 17, 17 – 18, 18 – 19, 19 – 20, 20 – 21, 21 – 22, 22 – 23: по кадастровой границе земельного участка 61:44: 0041005:30;

точки 23 – 24, 24 – 25, 25 – 26, 26 – 27: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041005:472;

точки 27 – 28: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041005:31;

точки 28 – 29: по условной линии, проложенной по наружной грани стены северного фасада трехэтажного административного здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0041005:31;

точки 29 – 4: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041005:12;

точки 4 – 3, 3 – 7 совпадают с границей территории объекта культурного наследия;

точки 7 – 8 совпадают с границей охранной зоны.

**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
9	421809.27	2204881.42
14	421815.20	2204902.21
15	421819.50	2204917.08
16	421742.68	2204939.17
17	421742.25	2204937.76
18	421741.68	2204923.40
19	421741.43	2204920.95

1	2	3
20	421741.39	2204918.69
21	421740.04	2204918.73
22	421740.10	2204915.65
23	421734.99	2204896.94
24	421731.08	2204898.03
25	421726.93	2204880.48
26	421718.23	2204882.10
27	421715.62	2204870.57
28	421709.50	2204871.97
29	421701.56	2204843.70
4	421741.57	2204864.64
3	421734.15	2204835.04
7	421780.27	2204855.78
8	421789.03	2204887.15

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  
«Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 126, литер А

**1. Особые режимы**  
использования земель в границах охранной зоны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 126, литер А

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Я.А. Фельдмана, кон. XIX в.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 126, 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);

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 касающиеся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм	разрешается: капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения их высотных параметров и использованием исторических стилистических приемов оформления фасадов и кровель, обращенных на ул. Социалистическую и просп. Чехова: применение в отделке фасадов керамического кирпича, штукатурки с последующей окраской; композиционное построение фасадов должно иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом; применение в архитектурно-стилистическом оформлении фасадов декоративных элементов; снос 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

1	2	3
		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, вывесок, временных построек и объектов	<p>разрешается:</p> <p>хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;</p> <p>благоустройство территории и установка малых архитектурных форм;</p> <p>установка информационных стендов и адресных указателей высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра;</p> <p>устройство временных открытых парковок автотранспорта;</p> <p>ремонт и реконструкция инженерных и линейных сетей;</p> <p>запрещается:</p> <p>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;</p> <p>прокладка по ул. Социалистической инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным способом;</p> <p>установка любых экранирующих сооружений, отдельно стоящих рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек</p>
4.	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	<p>разрешается:</p> <p>проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;</p> <p>регулирование посадок высокоствольных деревьев; высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева</p>

1	2	3
5.	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	разрешается: капитальный ремонт объектов капитального строительства; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного

1	2	3
	<p>размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений</p>	<p>покрытия;  реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;  реконструкция зданий и строительство новых объектов капитального строительства с ограничением:  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;  по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на линию застройки ул. Социалистической и пер. Крыловского, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, многоскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);  здания, размещаемые с отступом от линии застройки (не менее 12,0 метра), допускается завершать плоской кровлей; не допускается устройство односкатных и крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов на зданиях, выходящих фасадами на линию застройки ул. Социалистической и пер. Крыловского;  фасады: фасады зданий, выходящих на линию застройки ул. Социалистической и пер. Крыловского, должны быть оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича; допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);  лицевые фасады зданий, выходящих на линию застройки ул. Социалистической и пер. Крыловского, должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом;  по цвету: лицевые фасады зданий, выходящих на линию застройки</p>

1	2	3
		<p>ул. Социалистической и пер. Крыловского, должны быть выполнены в увязке с окружающей исторической застройкой; применение цветов максимальной насыщенности не допускается;</p> <p>реконструкция объектов капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам, установленными в границах зоны регулирования застройки или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства;</p> <p>запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>возведение объектов капитального строительства, нарушающих стилевую целостность исторической среды;</li> <li>применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений, выраженных чрезмерно активным силуэтом и использованием цветовых решений максимальной насыщенности;</li> <li>применение для отделки фасадов зданий, выходящих на линию застройки ул. Социалистической и пер. Крыловского, железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, несвойственных исторической застройке квартала;</li> <li>остекление и обшивка листовыми материалами балконов на фасадах зданий, выходящих на линию застройки ул. Социалистической и пер. Крыловского</li> </ul>

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. Социалистической и пер. Крыловского, 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: 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