



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 01.08.2018 № 483

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Комплекс казенных винных складов:  
здание заводоуправления и разливной участок; контора  
спиртового отделения; двухэтажный корпус спиртового  
отделения; одноэтажный корпус спиртового отделения проходная  
завода», 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 «Комплекс казенных винных складов: здание заводоуправления и разливной участок; контора спиртового отделения; двухэтажный корпус спиртового отделения; одноэтажный корпус спиртового отделения проходная завода», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Буденновский, 70/234, ул. Варфоломеева, литеры А, А1, Е, Ж, К, Л, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 27.03.2018 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 «Комплекс казенных винных складов: здание заводоуправления и разливной участок; контора спиртового отделения; двухэтажный корпус спиртового отделения; одноэтажный корпус спиртового отделения проходная завода», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Буденновский, 70/234, ул. Варфоломеева, литеры А, А1, Е, Ж, К, Л, согласно приложению № 1.

2. Утвердить особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс казенных винных складов: здание заводоуправления и разливной участок; контора спиртового отделения; двухэтажный корпус спиртового отделения; одноэтажный корпус спиртового отделения проходная завода», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Буденновский, 70/234, ул. Варфоломеева, литеры А, А1, Е, Ж, К, Л, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс казенных винных складов: здание заводоуправления и разливной участок; контора спиртового отделения; двухэтажный корпус спиртового отделения; одноэтажный корпус спиртового отделения проходная завода», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Буденновский, 70/234, ул. Варфоломеева, литеры А, А1, Е, Ж, К, Л, 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



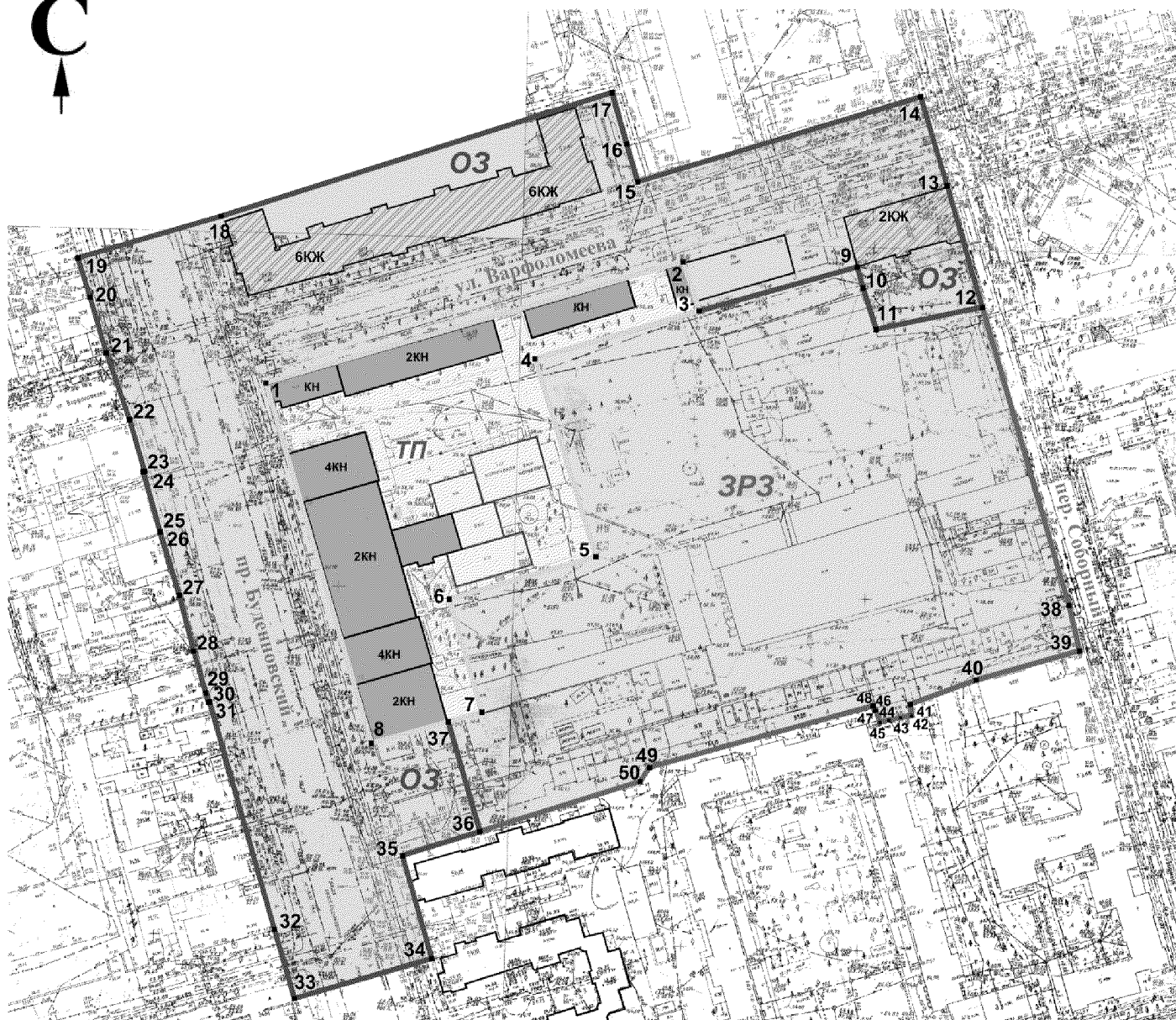
В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

## ГРАНИЦЫ

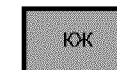
зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Комплекс казенных винных  
складов: здание заводоуправления и разливной участок; контора  
спиртового отделения; двухэтажный корпус спиртового  
отделения; одноэтажный корпус спиртового отделения проходная  
завода», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
просп. Буденновский, 70/234, ул. Варфоломеева, литеры А, А1, Е, Ж, К, Л

1. Схема границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Комплекс казенных винных складов: здание  
заводоуправления и разливной участок; контора спиртового  
отделения; двухэтажный корпус спиртового отделения;  
одноэтажный корпус спиртового отделения проходная завода»,  
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
просп. Буденновский, 70/234, ул. Варфоломеева, литеры А, А1, Е, Ж, К, Л



Условные обозначения:

### Застройка



– объект культурного наследия регионального значения «Комплекс казенных винных складов: здание заводу управления и разливной участок; контора спиртового отделения; двухэтажный корпус спиртового отделения; одноэтажный корпус спиртового отделения проходная завода», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Буденновский, 70/234, ул. Варфоломеева, литеры А, А1, Е, Ж, К, Л (далее – объект культурного наследия);



– исторически ценный градоформирующий объект;



– окружающая застройка.

### Территории и границы



– территория объекта культурного наследия.

### Зоны охраны



– охранный 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 южном, западном и северном направлениях, охватывая территорию общего пользования просп. Буденновского и ул. Варфоломеева, а также фрагменты кварталов сопряженной с объектом культурного наследия территории кварталов, на которых расположены исторически ценные градоформирующие объекты.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

точки 3 – 9: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 9 – 10, 10 – 11, 11 – 12, 12 – 13: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081907:104;

точки 13 – 14: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Варфоломеева;

точки 14 – 15: по условной линии, проложенной по линии застройки ул. Варфоломеева;

точки 15 – 16: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081904:65;

точки 16 – 17: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081904:750;

точки 17 – 18: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 18 – 19: по условной линии, проложенной по проходу и проезду просп. Буденновского;

точки 19 – 20: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081937:4;

точки 20 – 21: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081937:25;

точки 21 – 22: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Варфоломеева;

точки 22 – 23, 23 – 24, 24 – 25, 25 – 26: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081932:23;

точки 26 – 27: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081932:20;

точки 27 – 28: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081932:28;

точки 28 – 29: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081932:59;

точки 29 – 30: по условной линии, проложенной по проходу просп. Буденновского;

точки 30 – 31, 31 – 32: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081932:45;

точки 32 – 33: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Филимоновской;

точки 33 – 34: по условной линии, проложенной по проходу и проезду просп. Буденновского;

точки 34 – 35, 35 – 36: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081907:4;

точки 36 – 37: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 37 – 8, 8 – 1, 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	422763.16	2203281.43
9	422775.90	2203327.11
10	422769.95	2203328.77
11	422758.11	2203332.49
12	422764.44	2203362.73
13	422799.00	2203352.70
14	422824.31	2203345.09
15	422800.13	2203264.64
16	422810.86	2203261.50
17	422825.50	2203257.30
18	422790.32	2203146.12
19	422778.48	2203105.33
20	422767.33	2203108.82
21	422751.46	2203113.40
22	422732.47	2203120.06
23	422717.84	2203124.31
24	422717.72	2203123.90
25	422700.58	2203128.71
26	422700.57	2203128.68
27	422682.54	2203134.19
28	422666.72	2203138.26
29	422654.69	2203141.74
30	422652.12	2203142.50
31	422652.20	2203142.78
32	422587.56	2203161.20
33	422567.80	2203166.95
34	422579.14	2203206.03
35	422608.42	2203197.70
36	422615.31	2203219.76
37	422646.48	2203210.78

1	2	3
8	422640.44	2203188.89
1	422742.93	2203158.86
2	422777.39	2203277.55

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности сформирована в восточном направлении и охватывает сопряженную с объектом культурного наследия 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 12 – 38: по условной линии, проложенной по линии застройки пер. Соборного;

точки 38 – 39: по условной линии, проложенной по проходу пер. Соборного;

точки 39 – 40, 40 – 41, 41 – 42, 42 – 43: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081907:597;

точки 43 – 44, 44 – 45, 45 – 46, 46 – 47, 47 – 48, 48 – 49, 49 – 50, 50 – 36: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081907:600;

точки 36 – 37: совпадают с охранной зоной объекта культурного наследия;

точки 37 – 7, 7 – 6, 6 – 5, 5 – 4, 4 – 3: совпадают с границей территории объекта культурного наследия;

точки 3 – 9, 9 – 10, 10 – 11, 11 – 12: совпадают с охранной зоной 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	422764.44	2203362.73
38	422679.61	2203387.35
39	422666.66	2203390.39
40	422658.37	2203360.99
41	422651.46	2203342.18
42	422648.23	2203342.56
43	422647.65	2203339.47

1	2	3
44	422646.99	2203336.12
45	422646.48	2203333.50
46	422649.77	2203332.47
47	422649.65	2203332.02
48	422651.10	2203331.59
49	422633.55	2203268.02
50	422629.54	2203265.33
36	422615.31	2203219.76
37	422646.50	2203210.77
7	422649.12	2203220.33
6	422681.43	2203211.04
5	422693.48	2203252.78
4	422749.77	2203235.39
3	422763.16	2203281.43
9	422775.90	2203327.11
10	422769.95	2203328.77
11	422758.11	2203332.49

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  
«Комплекс казенных винных складов: здание заводоуправления  
и разливной участок; контора спиртового отделения;  
двухэтажный корпус спиртового отделения; одноэтажный  
корпус спиртового отделения проходная завода», расположенного  
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
просп. Буденновский, 70/234, ул. Варфоломеева, литеры А, А1, Е, Ж, К, Л

1. Особые режимы  
использования земель в границах охранной  
зоны объекта культурного наследия регионального  
значения «Комплекс казенных винных складов: здание  
заводоуправления и разливной участок; контора спиртового  
отделения; двухэтажный корпус спиртового отделения;  
одноэтажный корпус спиртового отделения проходная завода»,  
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
просп. Буденновский, 70/234, ул. Варфоломеева, литеры А, А1, Е, Ж, К, Л

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс казенных винных складов: здание заводоуправления и разливной участок; контора спиртового отделения; двухэтажный корпус спиртового отделения; одноэтажный корпус спиртового отделения проходная завода», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Буденновский, 70/234, ул. Варфоломеева, литеры А, А1, Е, Ж, К, Л (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, 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,	разрешается: капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с сохранением высотных параметров и архитектурно-стилистических решений уличных фасадов; нейтрализация дисгармоничных строений методом преобразования тектоники фасадов;

1	2	3
	использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм	<p>фасады зданий могут быть оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича; допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);</p> <p>уличные фасады зданий, выходящих на просп. Буденновский, ул. Варфоломеева, пер. Соборный, должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом; по цвету в увязке с окружающей исторической застройкой; применение цветов максимальной насыщенности не допускается;</p> <p>снос (демонтаж) ветхих и малоценных строений;</p> <p>капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>ремонт дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования;</p> <p>запрещается:</p> <p>остекление и обшивка листовыми материалами балконов фасадов зданий, выходящих на просп. Буденновский, ул. Варфоломеева и пер. Соборный</p>
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>запрещается:</p> <p>прокладка новых линий инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и так далее) наземным и</p>

1	2	3
		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: здание по адресу: ул. Варфоломеева, 236/59, пер. Соборный; здание по адресу: просп. Буденновский, 72/215, ул. Варфоломеева; 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 20,0 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 объектов капитального строительства; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;

1	2	3
		<p>реконструкция и строительство объектов капитального строительства с ограничением:</p> <p>по расположению: объекты капитального строительства должны формировать фасадами линию застройки улиц и сохранять периметральный характер застройки квартала;</p> <p>размещение зданий на внутриквартальной территории не регламентируется;</p> <p>по высоте: высота зданий не должна превышать 20,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или верха парапета и (или) 23,0 метра до конька скатной крыши</p> <p>по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на ул. Ульяновскую и просп. Ворошиловский, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, многоскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);</p> <p>по силуэту: вертикальные стены зданий, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, многоскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);</p> <p>здания и (или) их части, размещаемые с отступом от линии застройки улиц, допускается завершать плоской крышей (завершать плоской крышей здания или их части допускается с отступом не менее 15,0 метра от линии застройки улиц);</p> <p>не допускается устройство односкатных крыш и крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов;</p> <p>фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича; лицевые фасады зданий, выходящих на просп. Буденновский, ул. Варфоломеева и пер. Соборный, должны иметь трехчастное строение по вертикали (выраженный цоколь, основное поле и завершаться карнизом);</p>

1	2	3
		<p>по цвету: 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, не свойственных исторической застройке квартала;</p> <p>остекление и обшивка листовыми материалами балконов на фасадах зданий, выходящих на просп. Буденновский, ул. Варфоломеева и пер. Соборный</p>
2.	<p>Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>запрещается:</p> <p>размещение на фасадах зданий, выходящих на просп. Буденновский, ул. Варфоломеева и пер. Соборный антенн, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования;</p> <p>установка на крышах и фасадах зданий рекламных конструкций</p>
3.	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>запрещается:</p> <p>размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;</p> <p>применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия</p>

1	2	3
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