



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.04.2021 № 324

г. Ростов-на-Дону

### **Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.В. Эбериус» и утверждении 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 М.В. Эбериус», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 53а, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 09.01.2021 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.В. Эбериус» (регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 611410086320005), расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 53а, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.В. Эбериус», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 53а, литер А, согласно приложению № 2.

3. Принять к сведению, что объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.В. Эбериус» имеет:

3.1. Наименование в соответствии с постановлением Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростова-на-Дону и мерах по их охране»: Доходный дом М.В. Эбериус, кон. XIX в.

3.2. Наименование в соответствии со сведениями, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Доходный дом М.В. Эбериус.

4. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.В. Эбериус», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 53а, литер А, является комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

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

6. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Первый заместитель  
Губернатора Ростовской области



И.А. Гуськов

Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

Приложение № 1  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 19.04.2021 № 324

## ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом М.В. Эбериус», расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 53а, литер А

1. Графическое описание  
местоположения границ зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом М.В. Эбериус», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 53а, литер А

## Застройка



– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.В. Эбериус», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 53а, литер А (далее – объект культурного наследия);

KK/KH

– окружающая застройка.

## Территории и границы

— территория объекта культурного наследия.

## Зоны охраны

объекта культурного наследия

03

– охранный объект культурного наследия;

**3P3-**

– зона регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности 1-го типа;

**3P3-2**

– зона регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности 2-го типа;



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

**2. Таблица координат характерных точек  
границы охранной зоны объекта культурного наследия**

| Обозначение (номер)<br>характерной точки | Координаты характерных точек<br>в местной системе координат (МСК 61) |            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
|                                          | X (м)                                                                | Y (м)      |
| 1                                        | 2                                                                    | 3          |
| 1                                        | 421382.36                                                            | 2203586.07 |
| 2                                        | 421392.77                                                            | 2203621.75 |
| 3                                        | 421397.90                                                            | 2203639.37 |
| 4                                        | 421381.03                                                            | 2203640.67 |
| 5                                        | 421380.01                                                            | 2203637.30 |
| 6                                        | 421377.37                                                            | 2203628.30 |
| 7                                        | 421377.82                                                            | 2203628.17 |
| 8                                        | 421368.87                                                            | 2203594.81 |
| 9                                        | 421376.94                                                            | 2203592.49 |
| 10                                       | 421375.56                                                            | 2203587.68 |
| 1                                        | 421382.36                                                            | 2203586.07 |

**3. Таблица координат характерных точек границы  
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа**

| Обозначение (номер)<br>характерной точки | Координаты характерных точек<br>в местной системе координат (МСК 61) |            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
|                                          | X (м)                                                                | Y (м)      |
| 1                                        | 2                                                                    | 3          |
| 3                                        | 421397.90                                                            | 2203639.37 |
| 2                                        | 421392.77                                                            | 2203621.75 |
| 11                                       | 421410.26                                                            | 2203616.68 |
| 12                                       | 421414.63                                                            | 2203633.31 |
| 13                                       | 421419.85                                                            | 2203632.38 |
| 14                                       | 421424.44                                                            | 2203648.45 |
| 15                                       | 421422.80                                                            | 2203648.94 |
| 16                                       | 421424.57                                                            | 2203654.82 |
| 17                                       | 421403.84                                                            | 2203660.76 |
| 3                                        | 421397.90                                                            | 2203639.37 |

**4. Таблица координат характерных точек границы  
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа**

| Обозначение (номер)<br>характерной точки | Координаты характерных точек<br>в местной системе координат (МСК 61) |            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
|                                          | X (м)                                                                | Y (м)      |
| 1                                        | 2                                                                    | 3          |
| 18                                       | 421403.99                                                            | 2203595.97 |
| 19                                       | 421402.33                                                            | 2203596.55 |

| 1  | 2         | 3          |
|----|-----------|------------|
| 20 | 421400.79 | 2203590.61 |
| 21 | 421409.16 | 2203587.42 |
| 22 | 421410.87 | 2203593.48 |
| 23 | 421428.25 | 2203588.72 |
| 24 | 421438.61 | 2203624.90 |
| 25 | 421443.71 | 2203642.68 |
| 14 | 421424.44 | 2203648.45 |
| 13 | 421419.85 | 2203632.38 |
| 12 | 421414.63 | 2203633.31 |
| 11 | 421410.26 | 2203616.68 |
| 18 | 421403.99 | 2203595.97 |

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин

Приложение № 2  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 19.04.2021 № 324

## ТРЕБОВАНИЯ

к градостроительным регламентам в границах территорий зон  
охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом М.В. Эбериус», расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 53а, литер А

1. Требования к градостроительным регламентам  
в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Доходный дом М.В. Эбериус», расположенного  
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 53а, литер А

### 1.1. Запрещается:

хозяйственная деятельность, нарушающая целостность и сохранность  
историко-градостроительной среды объекта культурного наследия  
регионального значения «Доходный дом М.В. Эбериус», расположенного  
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 53а,  
литер А (далее – объект культурного наследия);

строительство зданий, строений, сооружений, за исключением  
применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление  
(регенерацию) историко-градостроительной среды на основании историко-  
культурных исследований;

размещение некапитальных построек, киосков, навесов, павильонов;

возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн  
телекоммуникаций, базовых станций, антенных мачт и мачт освещения,  
высоковольтных линий электропередач, труб и других;

размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим  
воздействием;

нарушение сложившейся планировочной структуры;

прокладка новых линий инженерных сетей надземным и наземным  
способом по ул. Серафимовича;

проведение земляных и связанных с ними работ, за исключением посадки  
деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объекта  
археологического наследия федерального значения «Грунтовый некрополь  
Темерницкого городища» в установленном законодательством порядке;

размещение площадок для мусоросборников, контейнеров для отходов,  
кроме урн;

размещение и установка любых экранирующих сооружений, рекламы,  
рекламных конструкций, баннеров, растяжек и (или) конструкций для них.

## 1.2. Разрешается:

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;

проведение всех видов археологических полевых работ, спасательных археологических полевых работ перед началом любых земляных и связанных с ними работ (кроме работ по посадке деревьев, кустарников), с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов;

сохранение элементов исторической планировочной структуры;

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

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиту от динамических воздействий;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры с последующим восстановлением существующего покрытия и благоустройства;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей подземным способом с восстановлением существующего покрытия и благоустройства по ул. Серафимовича;

обеспечение качественного освещения прилегающей территории, в том числе путем размещения отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам сложившихся архитектурных решений и элементов исторической среды;

размещение и установка информационных табличек и стендов, адресных указателей, дорожных знаков, памятных знаков, иной историко-культурной информации высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;

устройство, ремонт и реконструкция входных узлов;

проведение работ по благоустройству территории, установка малых архитектурных форм (скамьи, урны, клумбы и другие), не нарушающих условий визуального восприятия объекта культурного наследия;

реконструкция и ремонт дорог и пешеходных проходов с твердым покрытием;

проведение работ по озеленению, регулированию и санации зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

устройство временных открытых парковок автотранспорта.



## 2. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа

### 2.1. Запрещается:

хозяйственная деятельность, ведущая к искажению визуальных связей сложившейся застройки с объектом культурного наследия;

строительство промышленных предприятий, иных объектов промышленности, в том числе производственного назначения, загрязняющих окружающую среду;

применение диссонирующих объемно-пространственных и архитектурных решений, в том числе использование активных завершений зданий, активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение сайдинга, искусственных материалов, композитных и иных панелей в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использования зеркального и цветного стекла;

устройство односкатных, плоских крыш, крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов на зданиях, формирующих уличный фронт;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки;

возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций, базовых станций, антенных мачт и мачт освещения, высоковольтных линий электропередач, труб;

проведение земляных и связанных с ними работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объекта культурного (археологического) наследия «Грунтовый некрополь Темерницкого городища» в установленном законодательством порядке;

размещение на фасадах зданий, ориентированных на ул. Серафимовича, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования.

### 2.2. Разрешается:

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;

строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства с соблюдением ограничений: высота до 14,0 метра от уровня земли до конька крыши; с сохранением характерных исторических параметров застройки: материал традиционный – камень, кирпич, штукатурка или имитирующий традиционный; рекомендуемая форма крыши – скатная, с уклоном не более 45 градусов; использование отделочных материалов в оттенках бежевого, белого, серого, охристого, бледно-розового, коричневого и терракотового цветов в соответствии с характером исторической среды, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности;

капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением объемно-пространственных характеристик и использованием в отделке фасадов кладки из кирпича или натурального камня, штукатурки с последующей окраской в оттенки бежевого, белого, серого, охристого, бледно-розового, коричневого и терракотового цветов, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности;

снос (демонтаж) ветхих и (или) малоценных объектов капитального и некапитального строительства и (или) признанных аварийными;

проведение всех видов археологических полевых работ, спасательных археологических полевых работ перед началом любых земляных и связанных с ними работ (кроме работ по посадке деревьев, кустарников) с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей по границам земельных участков, выходящих на ул. Серафимовича, подземным способом с восстановлением существующего покрытия и благоустройства;

прокладка новых линий инженерных сетей подземным, надземным и наземным способом в глубине застройки квартала при обеспечении отсутствия их негативного воздействия на сохранность объекта культурного наследия и его визуальное восприятие с ул. Серафимовича;

проведение работ по озеленению, регулированию и санации зеленых насаждений.

### 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа

#### 3.1. Запрещается:

хозяйственная деятельность, ведущая к искажению визуальных связей сложившейся застройки с объектом культурного наследия;

строительство промышленных предприятий, иных объектов промышленности, в том числе производственного назначения, загрязняющих окружающую среду;

применение диссонирующих объемно-пространственных и архитектурных решений, в том числе использование активных завершений зданий, активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение сайдинга, искусственных материалов, композитных и иных панелей в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использования зеркального и цветного стекла;

устройство односкатных, плоских крыш, крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов на зданиях, формирующих уличный фронт;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки;

возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций, базовых станций, антенных мачт и мачт освещения, высоковольтных линий электропередач, труб;

проведение земляных и связанных с ними работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объекта культурного (археологического) наследия «Грунтовый некрополь Темерницкого городища» в установленном законодательством порядке;

размещение на фасадах зданий, ориентированных на ул. Социалистическую, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования.

### 3.2. Разрешается:

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;

строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства с соблюдением ограничений: высота до 17,0 метра от уровня земли до конька крыши; с сохранением характерных исторических параметров застройки: материал традиционный – камень, кирпич, штукатурка или имитирующий традиционный; рекомендуемая форма крыши – скатная, с уклоном не более 45 градусов; использование отделочных материалов в оттенках бежевого, белого, серого, охристого, бледно-розового, коричневого и терракотового цветов в соответствии с характером исторической среды, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности;

капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением объемно-пространственных характеристик и использованием в отделке фасадов кладки из кирпича или натурального камня, штукатурки с последующей окраской в оттенки бежевого, белого, серого, охристого, бледно-розового, коричневого и терракотового цветов, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности;

капитальный ремонт, реконструкция объекта историко-градостроительной среды (по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 60/53) без увеличения высотных и планировочных габаритов, с сохранением архитектурно-стилистических приемов оформления фасадов, конфигурации скатов крыши, размеров и конфигурации оконных проемов, применением светопрозрачного стекла, исключаящего зеркальный эффект;

снос (демонтаж) ветхих и (или) малоценных объектов капитального и некапитального строительства и (или) признанных аварийными;

проведение всех видов археологических полевых работ, спасательных археологических полевых работ перед началом любых земляных и связанных с ними работ (кроме работ по посадке деревьев, кустарников) с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей по границам земельных участков, выходящих на ул. Социалистическую, подземным способом с восстановлением существующего покрытия и благоустройства;

прокладка новых линий инженерных сетей подземным, надземным и наземным способом в глубине застройки квартала при обеспечении отсутствия их негативного воздействия на сохранность объекта культурного наследия и его визуальное восприятие с ул. Серафимовича;

проведение работ по озеленению, регулированию и санации зеленых насаждений.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин