



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 07.02.2022 № 57

г. Ростов-на-Дону

### **Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.И. Мессароша» 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», 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.И. Мессароша», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 32, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 13.10.2021 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.И. Мессароша» (регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 611410088200005), расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 32, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.И. Мессароша», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 32, литер А, согласно приложению № 2.

3. Принять к сведению, что объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.И. Мессароша» 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.И. Мессароша, 1914 г., арх. Л.Ф. Эберг».

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.И. Мессароша».

4. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.И. Мессароша», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 32, 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 возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Гуськова И.А.

Губернатор  
Ростовской области



В.Ю. Голубев

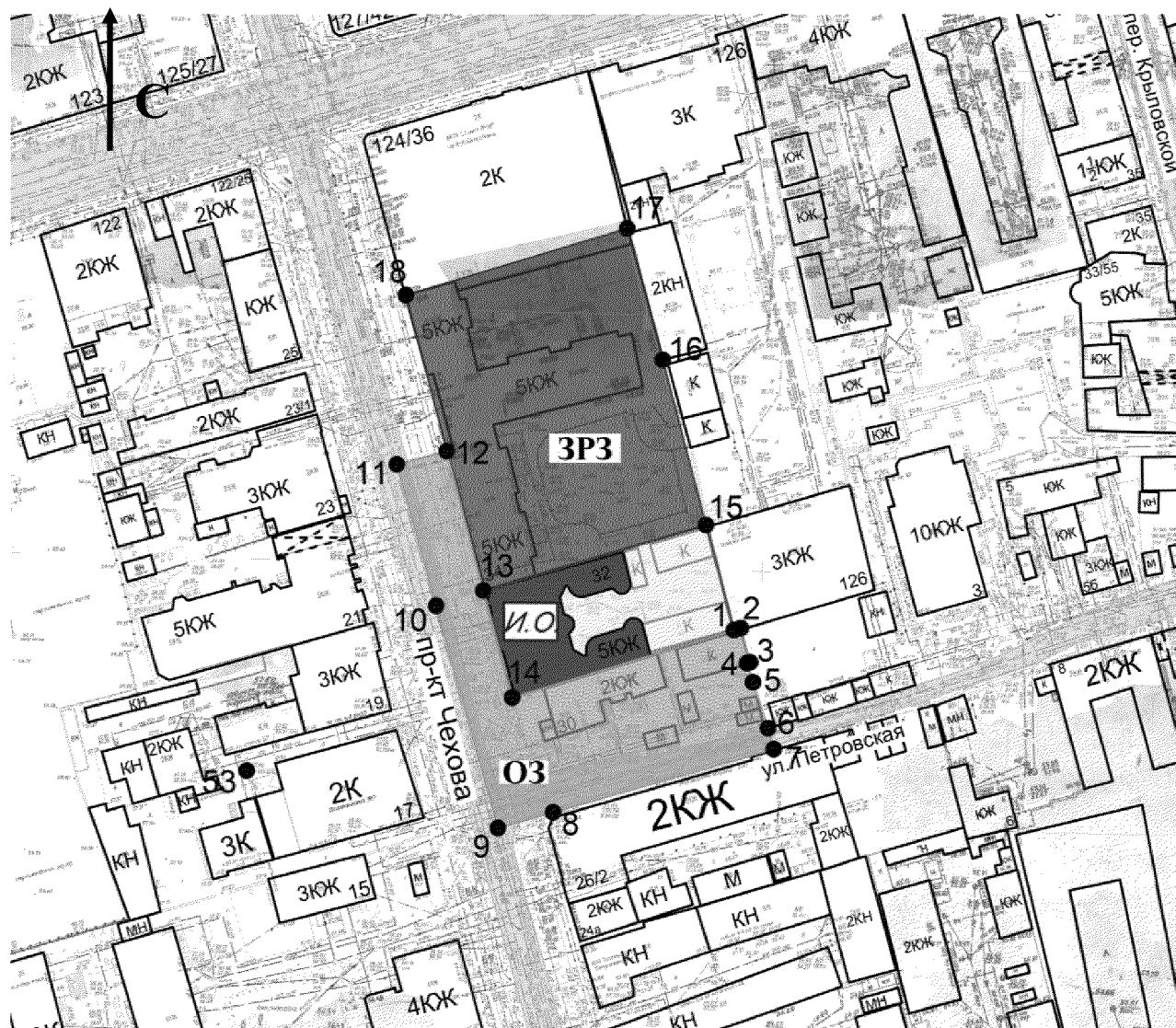
Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

Приложение № 1  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 07.02.2022 № 57

## ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.И. Мессароша», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 32, литер А

1. Графическое описание  
местоположения границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом М.И. Мессароша», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 32, литер А

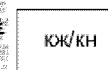


Условные обозначения:

Застройка

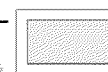


– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом М.И. Мессароша», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 32, литер А (далее – объект культурного наследия);



– 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;



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

2. 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
1	421680.84	2204849.27
2	421681.25	2204850.64
3	421674.50	2204852.53
4	421674.31	2204851.88
5	421670.58	2204853.10
6	421661.45	2204856.08
7	421657.33	2204857.24
8	421644.89	2204813.17
9	421641.77	2204802.13
10	421685.66	2204789.80
11	421713.56	2204781.96
12	421716.19	2204791.93
13	421688.63	2204799.23
14	421667.52	2204805.00
1	421680.84	2204849.27

3. Таблица координат характерных точек границы  
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
13	421688.63	2204799.23
12	421716.19	2204791.93
18	421746.96	2204783.79
17	421760.07	2204827.98
16	421734.15	2204835.04
15	421701.56	2204843.70
13	421688.63	2204799.23

Заместитель начальника  
управления документационного  
обеспечения Правительства  
Ростовской области – начальник  
отдела нормативных документов



В.В. Сечков

## ТРЕБОВАНИЯ

к градостроительным регламентам в границах  
территорий зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Доходный дом М.И. Мессароша», расположенного  
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 32, литер А

1. Требования к градостроительным регламентам  
в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Доходный дом М.И. Мессароша», расположенного  
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 32, литер А

### 1.1. Запрещается:

хозяйственная деятельность, нарушающая целостность и сохранность  
историко-градостроительной среды объекта культурного наследия  
регионального значения «Доходный дом М.И. Мессароша», расположенного  
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 32, 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;

изменение исторически сложившейся планировочной структуры,  
основных планировочных направлений, линий застройки улиц;

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;

изменение характера рельефа, кроме мероприятий по инженерной защите  
территорий;

организация стоков ливневых, талых, загрязненных вод в сторону  
территории объекта культурного наследия;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей надземным  
и наземным способом по пр. Чехова и ул. Петровской;

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;

проведение земляных и связанных с ними работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без разработки планов проведения спасательных археологических полевых работ на территории объектов археологического наследия «Грунтовый некрополь Ростовского городища» и «Комплекс наземных и подземных сооружений крепости святого Дмитрия Ростовского».

#### 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;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без увеличения высотных и планировочных габаритов, с 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, применение светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект;

снос (демонтаж) ветхих и (или) малоценных сооружений, а также объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

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;

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

сохранение элементов исторической планировочной структуры;

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

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 пр. Чехова и ул. Петровской;

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;
- ремонт и реконструкция дорог, пешеходных проходов с твердым покрытием, а также установка дорожных знаков;
- проведение работ по озеленению, регулированию и санации зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;
- устройство временных открытых парковок автотранспорта;
- осуществление в рамках действующего регламента изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, при наличии в составе проектной документации по проведению указанных работ разделов по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, согласованных органом исполнительной власти Ростовской области, уполномоченным в области государственной охраны объектов культурного наследия (далее – уполномоченный орган), в установленном законом порядке.

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

### 2.1. Запрещается:

- хозяйственная деятельность, ведущая к искажению визуальных связей сложившейся застройки с объектом культурного наследия;
- строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально-складского назначения, загрязняющих окружающую среду;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки;
- применение диссонирующих объемно-пространственных и архитектурных решений, в том числе использование активных завершений зданий, активных цветовых решений в отделке фасадов и кровельном покрытии, остекление и обшивка листовыми материалами балконов фасадов зданий, формирующих уличный фронт;
- устройство односкатных, плоских крыш, крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов на зданиях, формирующих уличный фронт;
- возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций, базовых станций, антенных мачт и мачт освещения, высоковольтных линий электропередач, труб;
- изменение характера сложившегося рельефа, за исключением проведения мероприятий по инженерной защите территорий;
- прокладка новых линий инженерных сетей (вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего оборудования) по западному фасаду здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 34;

использование сплошных металлических или бетонных ограждений (за исключением безопасного ограждения в период строительства);

проведение земляных и связанных с ними работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без разработки планов проведения спасательных археологических полевых работ на территории объектов археологического наследия «Грунтовый некрополь Ростовского городища» и «Комплекс наземных и подземных сооружений крепости святого Дмитрия Ростовского».

## 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 высотного ограничения – до 24,0 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, зеленого, охристого, бледно-розового и терракотового цветов в соответствии с характером исторической среды, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности, с сохранением архитектурно-стилистических приемов оформления фасадов;

капитальный ремонт объекта 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, зеленого, охристого, бледно-розового, коричневого и терракотового цветов, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности;

снос (демонтаж) ветхих и (или) малоценных сооружений, а также объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

размещение на здании, ориентированном фасадом на пр. Чехова, информационной таблички с площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;

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;

строительство, модернизация и ремонт объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования застройки;

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

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

размещение детских игровых площадок, площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе на внутридворовой территории;

осуществление в рамках действующего регламента изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, при наличии в составе проектной документации по проведению указанных работ разделов по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, согласованных уполномоченным органом в установленном законом порядке.

Заместитель начальника  
управления документационного  
обеспечения Правительства  
Ростовской области – начальник  
отдела нормативных документов



В.В. Сечков