



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.08.2017 № 562

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Керопа Балиева», 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 Керопа Балиева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 24.07.2017 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 Керопа Балиева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О, согласно приложению № 1.

2. Утвердить особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Керопа Балиева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Керопа Балиева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О, является министерство культуры Ростовской области.

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

5. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Первый заместитель
Губернатора Ростовской области



И.А. Гуськов

Постановление вносит
министерство культуры
Ростовской области




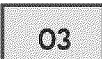
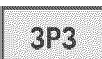

ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Керопа Балиева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О

1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Керопа Балиева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О



Условные обозначения:

-  – объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Керопа Балиева», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О (далее – объект культурного наследия);
-  – окружающая застройка;
-  – территория объекта культурного наследия;
-  – охранный зона объекта культурного наследия;
-  – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
-  – точка поворота границ зон и территории объекта культурного наследия.

2. Описание границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Керопа Балиева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О

Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Керопа Балиева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О (далее – объект культурного наследия), объединяет наиболее ценные видовые точки и коридоры видимости объекта культурного наследия:

точки 4 – 5: по условной линии, проложенной по проезду домовладения по адресу: ул. Советская, 6/1;

точки 5 – 6: по грани стены дворового фасада двухэтажного здания по адресу: ул. Советская, 6/1;

точки 6 – 7: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031910:12 и далее по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. 17-я линия;

точки 7 – 8: вдоль линии застройки ул. 17-я линия;

точки 8 – 9: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Советской;

точки 9 – 10: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031544:6;

точки 10 – 11: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. 18-я линия;

точки 11 – 12: по грани дворового фасада здания по адресу: ул. Советская, 7/1, и далее по территории земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031509:2;

точки 12 – 13: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031509:2;

точки 13 – 14: по грани стены дворового фасада здания по ул. Советской, 5, и далее по грани стены дворового фасада здания по ул. Советской, 3;

точки 14 – 15: по условной линии, проложенной по проходу сквера;

точки 15 – 16: по условной линии, проложенной по бордюру проезда пл. К. Маркса;

точки 16 – 17: по условной линии, проложенной по проходу пл. К. Маркса и далее по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031910:11;

точки 17 – 18: по проезду земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031910:2;

точки 18 – 19: по грани стены трехэтажного здания по адресу: пл. К. Маркса, 10;

точки 19 – 3, 3 – 2, 2 – 1, 1 – 4: совпадает с границей территории объекта культурного наследия.

3. Таблица координат характерных точек
границы охранной зоны объекта культурного наследия

| Обозначение (номер) характерных точек | Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61) | |
|--|--|------------|
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| Точка № 4 | 422583.82 | 2207563.94 |
| Точка № 5 | 422580.31 | 2207550.89 |
| Точка № 6 | 422560.72 | 2207556.04 |
| Точка № 7 | 422552.12 | 2207525.97 |
| Точка № 8 | 422592.54 | 2207515.31 |
| Точка № 9 | 422612.5 | 2207509.84 |
| Точка № 10 | 422638.32 | 2207502.93 |
| Точка № 11 | 422642.18 | 2207517.79 |
| Точка № 12 | 422649.95 | 2207546.59 |
| Точка № 13 | 422639.16 | 2207549.37 |
| Точка № 14 | 422648.73 | 2207585.28 |
| Точка № 15 | 422655.4 | 2207611.1 |
| Точка № 16 | 422564.01 | 2207635.32 |
| Точка № 17 | 422556.64 | 2207605.72 |
| Точка № 18 | 422563.57 | 2207604.49 |
| Точка № 19 | 422592.63 | 2207596.93 |
| Точка № 3 | 422590.88 | 2207590.19 |
| Точка № 2 | 422610.95 | 2207585.00 |
| Точка № 1 | 422604.00 | 2207558.58 |

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия формируется в границах:

точки 6 – 20, 20 – 21: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031910:12;

точки 21 – 22, 22 – 23: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031910:2;

точки 23 – 17: по грани стены дворового фасада хозяйственного строения;

точки 17 – 18, 18 – 19, 19 – 3: совпадает с границей охранной зоны;

точки 4 – 3: совпадает с границей территории объекта культурного наследия;

точки 4 – 5, 5 – 6: совпадает с границей охранной зоны.

5. Таблица координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

| Обозначение (номер) характерных точек | Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61) | |
|--|--|------------|
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| Точка № 6 | 422560.72 | 2207556.04 |
| Точка № 20 | 422564.9 | 2207570.55 |
| Точка № 21 | 422566.32 | 2207570.19 |
| Точка № 22 | 422570.19 | 2207583.59 |
| Точка № 23 | 422552.67 | 2207588.42 |
| Точка № 17 | 422556.64 | 2207605.72 |
| Точка № 18 | 422563.57 | 2207604.49 |
| Точка № 19 | 422592.63 | 2207596.93 |
| Точка № 3 | 422590.88 | 2207590.19 |
| Точка № 4 | 422583.82 | 2207563.94 |
| Точка № 5 | 422580.31 | 2207550.89 |

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко

ОСОБЫЕ РЕЖИМЫ
использования земель и требования
к градостроительным регламентам в границах территорий
зон охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Доходный дом Керопа Балиева», расположенного по адресу:
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О

1. Особые режимы использования земель в границах территории
охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Керопа Балиева», расположенного по адресу: Ростовская
область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О

В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Керопа Балиева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 2/10, пл. К. Маркса, литер О (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);

иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

2. Требования к градостроительным регламентам
в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия

В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия установлен следующий градостроительный регламент:

| № п/п | Основные разрешенные виды использования | Регламент охранной зоны |
|----------|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | <p>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</p> | <p>разрешается: сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды; восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований; сохранение масштабных характеристик и архитектурно-стилистических решений исторически ценных градоформирующих объектов (здания по ул. Советской, д. № 3, 5 и по ул. 17-я Линия, д. № 1)</p> <p>запрещается: строительство новых капитальных зданий и сооружений; снос исторически ценных градоформирующих объектов, изменение масштабных характеристик и архитектурно-стилистических решений их фасадов; строительство транспортных магистралей и развязок, мостовых переходов, инженерных сооружений</p> |
| 2. | <p>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</p> | <p>разрешается: капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с возможным увеличением высоты зданий до 10,0 метра по ул. Советской и ул. 17-я Линия и использованием при оформлении уличных фасадов композиционных и стилистических приемов, характерных для архитектурной традиции конца XIX – начала XX века, отраженных в стиле «эklekтика»; капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе</p> |

| 1 | 2 | 3 |
|----|---|---|
| | | <p>реконструкция дорожного покрытия; тип и материал покрытий определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования</p> |
| 3. | <p>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> | <p>разрешается: хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия; проведение работ по благоустройству территории, включая озеленение, при условии формирования крон деревьев для исключения препятствий восприятия объекта культурного наследия; установка малых архитектурных форм, выполненных по индивидуальным проектам; устройство временных открытых парковок автотранспорта; установка средств наружной рекламы и информации: элементов информационно-декоративного оформления событийного характера; объектов системы городской ориентирующей информации (за исключением консольных конструкций), высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра; мемориальных досок, вывесок не выше первого этажа здания площадью информационного поля не более 0,5 кв. метра; средства наружной рекламы и информации, параметры которых не соответствуют регламенту, установленному в границах охранной зоны, могут использоваться без приведения их в соответствие с указанным регламентом до истечения срока действия договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции</p> <p>запрещается: установка временных построек, киосков, навесов; прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным способом; установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек;</p> |

| 1 | 2 | 3 |
|----|--|--|
| | | использование кровель и фасадов, формирующих уличный фронт, для размещения и эксплуатации устройств связи антенного типа, систем кондиционирования и вентиляции воздуха, газового оборудования |
| 4. | Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении | запрещается: размещение взрыво-пожароопасных 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 территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

В границах территории 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 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;

иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

4. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности установлен следующий градостроительный регламент:

| № п/п | Основные разрешенные виды использования | Регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
|-------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Ограничение строительства, реконструкции, капитального ремонта, необходимое для обеспечения сохранности | разрешается: снос ветхих и малоценных зданий и сооружений; капитальный ремонт объектов |

| 1 | 2 | 3 |
|---|--|--|
| | <p>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>капитального строительства; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры; возведение объектов нового капитального строительства; параметры объектов нового капитального строительства регламентируются: по высоте: 18,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза; по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на красную линию ул. 18-я Линия должны завершаться скатными крышами (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов); не допускается устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов; фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического кирпича; допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич); по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой; применение цветов максимальной насыщенности не допускается</p> <p>запрещается: строительство по типовым и повторно применяемым проектам, нарушающим стилевую целостность исторической среды; применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений, выраженных чрезмерно активным силуэтом и использованием цветовых решений максимальной насыщенности; применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, несвойственных исторической застройке квартала</p> |

| 1 | 2 | 3 |
|----|--|--|
| 2. | Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде | запрещается: размещение взрыво-пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием; применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия |

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко