



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.08.2017 № 559

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении границ зон охраны
объекта культурного наследия регионального
значения «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан,
Х.Х. Чалхушьян», 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 «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 10.07.2017 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 «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Ростов», арх.Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А, 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



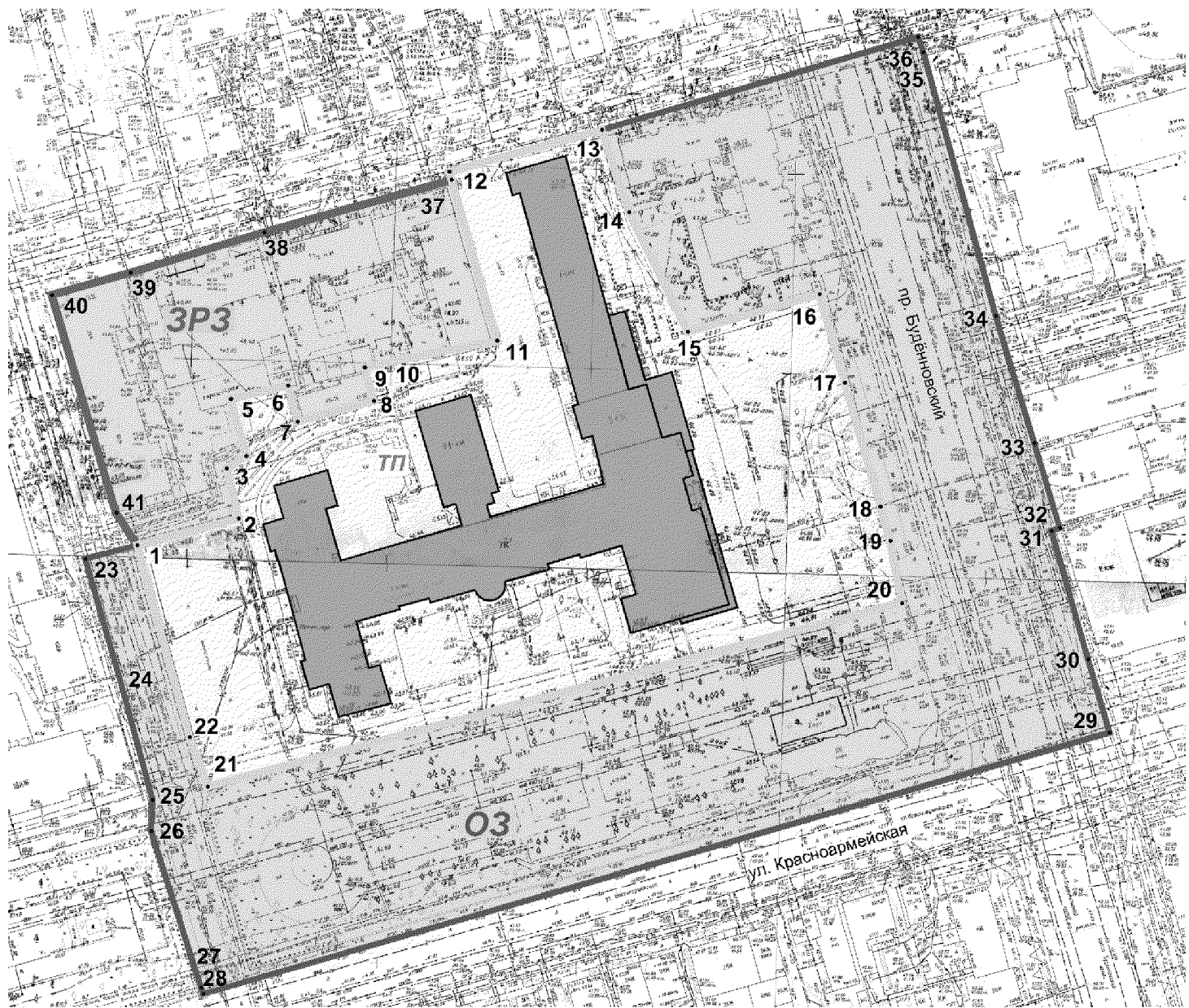
И.А. Гуськов

Постановление вносит
министерство культуры
Ростовской области

ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг,
И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская
область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А

1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг,
И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская
область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А



Условные обозначения:

- КК – объект культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А (далее – объект культурного наследия);

- КК – окружающая застройка;

- ТП – территория объекта культурного наследия;

- ОЗ – охранная зона объекта культурного наследия;

- ЗРЗ – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;

- 1 – точка поворота границ зон и территории объекта культурного наследия.

2. Описание границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А

Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А (далее – объект культурного наследия), формируется перед зданием гостиницы в южном и восточном направлениях, объединяя территорию прямого сектора видимости объекта культурного наследия:

точки 1 – 23: по условной линии, проложенной по проходу и проезду пер. Островского;

точки 23 – 24: по условной линии, проложенной по бордюру проезда пер. Островского;

точки 24 – 25: по границе кадастрового квартала 61:44:0050527;

точки 25 – 26: по условной линии, проложенной по проезду пер. Островского;

точки 26 – 27: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050527:82;

точки 27 – 28: по условной линии, проложенной по проходу ул. Красноармейской;

точки 28 – 29: по условной линии, проложенной по бордюру проезда ул. Красноармейской;

точки 29 – 30: по условной линии, проложенной по проезду и проходу ул. Красноармейской;

точки 30 – 31; 31 – 32; 32 – 33: по условной линии, проложенной по проходу пр. Буденновского;

точки 33 – 34; 34 – 35; 35 – 36: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0000000:162743;

точки 36-13: по условной линии, проложенной по проходу и проезду пр. Буденновского;

точки 13 – 14; 14 – 15; 15 – 16; 16 – 17; 17 – 18; 18 – 19; 19 – 20; 20 – 21; 21 – 22; 22 – 1: совпадают с границей территории памятника.

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 № 1	422291.09	2203056.92
Точка № 23	422287.69	2203043.93
Точка № 24	422257.44	2203052.62
Точка № 25	422227.79	2203060.68
Точка № 26	422219.48	2203060.46
Точка № 27	422180.45	2203072.90
Точка № 28	422178.82	2203073.42
Точка № 29	422244.19	2203300.28
Точка № 30	422262.46	2203294.93
Точка № 31	422294.70	2203285.76
Точка № 32	422295.35	2203287.85
Точка № 33	422316.61	2203281.44
Точка № 34	422348.43	2203271.84
Точка № 35	422414.48	2203253.65
Точка № 36	422418.27	2203252.43
Точка № 13	422395.02	2203173.23
Точка № 14	422374.45	2203180.04
Точка № 15	422344.48	2203194.75
Точка № 16	422353.89	2203227.74
Точка № 17	422331.82	2203234.06
Точка № 18	422300.82	2203242.94
Точка № 19	422292.18	2203245.42
Точка № 20	422276.62	2203248.30
Точка № 21	422230.70	2203074.61
Точка № 22	422243.07	2203070.05

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия формируется в юго-западном направлении:

точки 37 – 38; 38 – 39: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081929:18;

точки 39 – 40; 40 – 41: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081929:3;

точки 41 – 1: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081929:34;

точки 1 – 2; 2 – 3; 3 – 4; 5 – 6; 6 – 7; 7 – 8; 8 – 9; 9 – 10; 10 – 11; 11 – 37: совпадают с границей территории памятника.

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 № 37	422382.47	2203135.64
Точка № 38	422369.37	2203088.76
Точка № 39	422359.25	2203055.32
Точка № 40	422353.74	2203035.55
Точка № 41	422299.16	2203051.65
Точка № 1	422291.09	2203056.92
Точка № 2	422297.74	2203082.32
Точка № 3	422310.32	2203079.39
Точка № 4	422313.44	2203084.23
Точка № 5	422327.71	2203080.35
Точка № 6	422331.03	2203094.69
Точка № 7	422322.02	2203097.09
Точка № 8	422327.24	2203116.14
Точка № 9	422335.52	2203113.86
Точка № 10	422337.48	2203122.60
Точка № 11	422342.21	2203147.08

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 «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А

1. Особые режимы использования земель в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, литер А

В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Ростов», арх. Л.Ф. Эберг, И.Е. Черкесиан, Х.Х. Чалхушьян», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 59/17, ул. Красноармейская, 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 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.	Запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия	<p>разрешаются:</p> <p>восстановление утраченных элементов исторической планировочной структуры, сооружений и элементов благоустройства;</p> <p>запрещаются:</p> <p>строительство капитальных зданий и сооружений;</p> <p>строительство транспортных магистралей и развязок, мостовых переходов, инженерных сооружений;</p> <p>установка вышек сотовой связи и базовых станций</p>
2.	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>разрешаются:</p> <p>капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемных параметров и изменения первоначального характера наружной отделки фасадов;</p> <p>капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;</p> <p>тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования;</p> <p>дисгармоничные объекты капитального строительства подлежат выносу с территории охранной зоны при реконструкции;</p> <p>до проведения реконструкции объекты могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанным градостроительным регламентом</p>

1	2	3
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>разрешаются:</p> <p>хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;</p> <p>благоустройство территории и установка малых архитектурных форм, выполненных по индивидуальным проектам;</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>проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями с устройством цветников и газонов;</p> <p>запрещаются:</p> <p>прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным способом;</p> <p>установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек;</p> <p>установка временных построек, киосков, навесов</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>разрешаются:</p> <p>проведение агротехнических работ для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;</p> <p>регулирование посадок высокоствольных деревьев: высота зеленых насаждений нормируется до 20,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева</p>
5.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении	<p>запрещаются:</p> <p>размещение взрыво-пожароопасных 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>

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 объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений	разрешаются: сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических красных линий и линий застройки улиц; капитальный ремонт объектов капитального строительства с применением в отделке фасадов керамического кирпича и (или) штукатурки с последующей окраской; реконструкция объектов капитального строительства с ограничением высоты до 24,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза

1	2	3
		<p>по красной линии ул. Тельмана и пер. Островского и возможным увеличением в глубину квартала до 35,0 метра (увеличение высоты таких зданий допускается с отступом не менее 6,0 метра от красной линии или линии застройки улиц);</p> <p>капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;</p> <p>реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры; возведение объектов капитального строительства;</p> <p>параметры объектов нового капитального строительства должны отвечать следующим требованиям:</p> <p>по высоте: высота проектируемых зданий, выходящих на красную линию ул. Тельмана и пер. Островского не должна превышать 24,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 26,0 метра до конька скатной крыши; высота проектируемых зданий, расположенных в глубине квартала, не должна превышать 35,0 метра (увеличение высоты таких зданий допускается с отступом не менее 6,0 метра от красной линии или линии застройки улиц);</p> <p>по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на красную линию ул. Тельмана и пер. Островского должны завершаться скатными крышами, (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов); здания или их части, размещаемые с отступом от красной линии, допускается завершать плоской кровлей;</p> <p>не допускается устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов;</p> <p>фасады: оштукатурены, окрашены или</p>

1	2	3
		<p>выполнены из керамического кирпича; лицевые фасады зданий, выходящих на ул. Тельмана и пер. Островского, должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом;</p> <p>по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой; применение цветов максимальной насыщенности не допускается</p> <p>запрещаются:</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, несвойственных исторической застройке квартала</p>
2.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>запрещается:</p> <p>размещение взрыво-пожароопасных 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> <p>строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду</p>

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко