



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.02.2018 № 100

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.С. Шатова, 1911 г.», 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 П.С. Шатова, 1911 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 135/33, пр. Соколова, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 16.10.2017 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 П.С.Шатова, 1911 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 135/33, пр. Соколова, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.С. Шатова, 1911 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 135/33, пр. Соколова, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.С. Шатова, 1911 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 135/33, пр. Соколова, литер А, 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



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

В.Ю. Голубев

Постановление вносит
комитет по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области

ГРАНИЦЫ

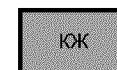
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом П.С. Шатова, 1911 г.», расположенного по адресу: Ростовская
область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 135/33, пр. Соколова, литер А

1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом П.С. Шатова, 1911 г.»,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
ул. Пушкинская, 135/33, пр. Соколова, литер А



Условные обозначения

Застройка



– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.С. Шатова, 1911 г.», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 135/33, пр. Соколова, литер А (далее – объект культурного наследия);



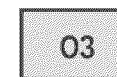
– окружающая застройка.

Территории и границы

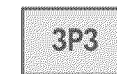


– территория объекта культурного наследия.

Зоны охраны объекта культурного наследия



– 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 северном, восточном и южном направлениях, охватывает земельные участки в створе парадных фасадов и прилегающие участки в их кадастровых границах.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

точки 9 – 10: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Пушкинской;

точки 10 – 11: по условной линии, проложенной по бордюру прохода ул. Пушкинской;

точки 11 – 12: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Пушкинской;

точки 12 – 13: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040709:61;

точки 13 – 14: по условной линии, проложенной по проходу и проезду пр. Соколова;

точки 14 – 15: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040710:48;

точки 15 – 16: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Пушкинской;

точки 16 – 17: по границе земельного участка домовладения по адресу: ул. Пушкинская, 137/50/пр. Соколова;

точки 17 – 18: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040706:2;

точки 18 – 19: по условной линии, проложенной по проходу и проезду пр. Соколова;

точки 19 – 20: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040705:5;

точки 20 – 21, 21 – 22, 22 – 23: по условной линии, проложенной по наружной грани стен дворовых фасадов пятиэтажного здания по адресу: пр. Соколова, 41;

точки 23 – 24: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040705:23;

точки 24 – 5: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 5 – 6, 6 – 7, 7 – 8, 8 – 9: 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
9	422211.04	2204349.60
10	422186.26	2204357.5
11	422204.03	2204416.22
12	422180.55	2204423.14
13	422169.23	2204426.11
14	422176.62	2204454.29

1	2	3
15	422191.12	2204450.3
16	422240.11	2204437.08
17	422283.07	2204426.09
18	422323.95	2204414.82
19	422315.08	2204386.12
20	422311.54	2204373.54
21	422293.22	2204378.81
22	422292.21	2204375.38
23	422290.03	2204376.02
24	422285.97	2204361.66
5	422250.75	2204372.65
6	422248.61	2204373.33
7	422256.77	2204403.78
8	422228.84	2204412.25

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия устанавливается в северном и западном направлениях.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия проходят:

точки 20 – 25, 25 – 26, 26 – 27, 27 – 28: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040705:5;

точки 28 – 29, 29 – 30: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040705:51;

точки 30 – 31, 31 – 32, 32 – 33, 33 – 34, 34 – 35, 35 – 36: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040705:37;

точки 36 – 37, 37 – 38: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040705:51;

точки 38 – 1, 1 – 2, 2 – 3, 3 – 4, 4 – 5: совпадают с границей территории объекта культурного наследия;

точки 5 – 24, 24 – 23, 23 – 22, 22 – 21, 21 – 20: совпадают с границей охранной зоны.

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
20	422311.54	2204373.54
25	422301.45	2204337.73
26	422295.01	2204313.97

1	2	3
27	422290.46	2204298.57
28	422268.1	2204304.97
29	422255.99	2204261.38
30	422250.23	2204263.01
31	422246.74	2204251.7
32	422236.62	2204218.87
33	422179.78	2204234.7
34	422179.21	2204235.68
35	422191.56	2204279.28
36	422192.33	2204279.07
37	422199.52	2204304.09
38	422212.49	2204349.18
1	422237.64	2204341.80
2	422240.06	2204353.99
3	422245.12	2204352.48
4	422246.90	2204357.64
5	422250.75	2204372.65
24	422285.97	2204361.66
23	422290.03	2204376.02
22	422292.21	2204375.38
21	422293.22	2204378.81

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 «Доходный дом П.С. Шатова, 1911 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 135/33, пр. Соколова, литер А

1. Особые режимы использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.С.Шатова, 1911 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 135/33, пр. Соколова, литер А

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.С. Шатова, 1911 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 135/33, пр. Соколова, 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 касающиеся 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	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>разрешается: восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды;</p> <p>запрещается: строительство капитальных зданий и сооружений, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление историко-градостроительной среды; строительство транспортных магистралей и развязок, инженерных сооружений; 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>разрешается: капитальный ремонт объектов капитального строительства, который включает: капитальный ремонт уличных фасадов и кровель объектов капитального строительства, расположенных по линии застройки пр. Соколова, проводимый без изменения их первоначального архитектурно-стилистического решения; реконструкция объектов капитального строительства без изменения их объемных параметров; снос ветхих и малоценных строений; капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;</p>

1	2	3
		ремонт дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования
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; 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 квадратного метра;</p> <p>устройство временных открытых парковок автотранспорта;</p> <p>запрещается:</p> <p>прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным, надземным способом;</p> <p>установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек</p>
4.	Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов	<p>разрешается:</p> <p>сохранение масштабных характеристик и архитектурно-стилистических решений исторически ценных градоформирующих объектов, расположенных по адресам: пр. Соколова, 35, пр. Соколова, 39, пр. Соколова, 41;</p> <p>запрещается:</p> <p>снос исторически ценных градоформирующих объектов, расположенных по адресам: пр. Соколова, 35, пр. Соколова, 39, пр. Соколова, 41</p>

1	2	3
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 работ для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде; регулирование посадок высокоствольных деревьев: нормирование высоты зеленых насаждений до 20,0 метра; формирование типа кроны – в соответствии с естественным построением дерева
6.	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 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;

соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

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

№ п/п	Основные разрешенные виды использования	Регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
1	2	3
1.	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	<p>разрешается:</p> <p>сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических линий застройки улиц;</p> <p>строительство объектов капитального строительства с ограничением:</p> <p>по высоте: высота проектируемых зданий, выходящих на линию застройки ул. Пушкинской, не должна превышать 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 21,5 метра до конька скатной крыши; высота проектируемых зданий, расположенных в глубине квартала, не должна превышать 30,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или верха парапета плоской крыши и (или) 33 метра до конька скатной крыши (увеличение высоты таких зданий допускается с отступом не менее 12,0 метра от линии застройки улиц);</p> <p>по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на линию застройки пр. Соколова, должны завершаться скатными крышами, (двухскатные, многоскатные с уклоном от 22 до 45 градусов); здания или их части, размещаемые с отступом не менее 12,0 метра от линии застройки, допускается завершать плоской кровлей;</p> <p>не допускается устройство односкатных и мансардных кровель</p>

1	2	3
		<p>ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов; фасады: оштукатуривание, окрашивание или выполнение из керамического или силикатного кирпича; лицевые фасады зданий, выходящих на ул. Пушкинскую и пр. Ворошиловский, должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом; протяженность фасадов, формирующих уличный фронт, должна быть не более 60,0 м; 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; остекление и обшивка листовыми материалами ограждений и плит балконов на фасадах зданий, выходящих на линии застройки улиц</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	<p>разрешается: капитальный ремонт объектов капитального строительства должен проводиться с сохранением объемных и композиционных характеристик и использованием исторических, стилистических приемов оформления фасадов и кровель: применение в отделке керамического и силикатного кирпича и (или) штукатурки</p>

1	2	3
		<p>с последующей окраской; реконструкция объектов капитального строительства с ограничением: по высоте: высота проектируемых зданий, выходящих на линию застройки улиц, не должна превышать 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 21,5 метра до конька скатной крыши; высота проектируемых зданий, расположенных в глубине квартала, не должна превышать 30,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или верха парапета плоской крыши и (или) 33,0 метра до конька скатной крыши (увеличение высоты таких зданий допускается с отступом не менее 12 метров от линии застройки улиц); по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на линию застройки пр. Соколова, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, многоскатные с уклоном от 22 до 45 градусов); здания или их части, размещаемые с отступом не менее 12,0 метра от линии застройки улиц, допускается завершать плоской кровлей; не допускается устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов; фасады: оштукатуривание, окрашивание или выполнение из керамического или силикатного кирпича; по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой; применение цветов максимальной насыщенности не допускается; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;</p>

1	2	3
		<p>запрещается:</p> <p>изменение объемных параметров, композиционных, исторических и стилистических приемов оформления уличных фасадов и кровли объекта капитального строительства, расположенного по адресу: пр. Ворошиловский, 34/125/ул. Пушкинская;</p> <p>снос исторически ценного градоформирующего объекта, расположенного по адресу: пр. Ворошиловский, 34/125/ул. Пушкинская;</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> <p>остекление и обшивка листовыми материалами ограждений и плит балконов на фасадах существующих зданий, выходящих на линию застройки улиц</p>
3.	<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 ул. Пушкинскую и пр. Ворошиловский, антенн, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования;</p> <p>установка на фасадах зданий рекламных конструкций;</p> <p>прокладка инженерных коммуникаций (трасс теплоснабжения, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом на отдельных опорах</p>

1	2	3
4.	Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое 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
5.	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