



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.02.2018 № 115

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Доходный дом П.И. Крамер, 1910-е гг.»,  
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.И. Крамер, 1910-е гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 116, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 11.10.2017 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.И. Крамер, 1910-е гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Пушкинская, 116, 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.И. Крамер, 1910-е гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Пушкинская, 116, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.И. Крамер, 1910-е гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 116, 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



В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

## ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Доходный дом  
П.И. Крамер, 1910-е гг.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 116, литер А

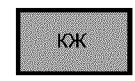
### 1. Схема границ

зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Доходный дом П.И. Крамер, 1910-е гг.»,  
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 116, литер А



Условные обозначения:

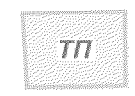
Застройка



– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.И. Крамер, 1910-е гг.», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 116, литер А (далее – объект культурного наследия);  
 – окружающая застройка.

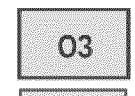


Территории и границы

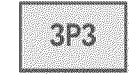


– территория объекта культурного наследия.

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 по периметру от границы территории объекта культурного наследия, охватывает земельные участки в створе парадного фасада и прилегающие участки в их кадастровых границах, объединяя территорию прямого сектора видимости объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

Внутренний контур:

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

Внешний контур:

точки 5 – 6: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040705:51;

точки 6 – 7, 7 – 8: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Пушкинской;

точки 8 – 9: по условной линии, проложенной по бордюру прохода ул. Пушкинской;

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

точки 10 – 11, 11 – 12, 12 – 13, 13 – 14, 14 – 15, 15 – 16, 16 – 17, 17 – 18: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040709:61;

точки 18 – 19: по условной линии, проложенной по наружной грани стены южного фасада двухэтажного здания по адресу: ул. Пушкинская. 114;

точки 19 – 20, 20 – 21, 21 – 22, 22 – 23: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040709:23;

точки 23 – 5: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Пушкинской.

## 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
<b>Внутренний контур</b>		
1	422137.13	2204361.10
2	422163.54	2204354.03
3	422169.66	2204376.79
4	422143.30	2204383.55
<b>Внешний контур</b>		
5	422199.52	2204304.09
6	422212.49	2204349.17

1	2	3
7	422211.04	2204349.60
8	422186.26	2204357.50
9	422204.03	2204416.22
10	422180.55	2204423.14
11	422137.68	2204434.38
12	422122.83	2204386.17
13	422124.6	2204385.62
14	422124.01	2204383.71
15	422122.24	2204384.25
16	422119.41	2204375.02
17	422120.14	2204374.91
18	422117.61	2204366.33
19	422112.3	2204347.39
20	422108.97	2204335.65
21	422108.29	2204335.85
22	422107.34	2204332.62
23	422151.88	2204319.41

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия устанавливается в южном направлении от объекта культурного наследия.

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

точки 19 – 24, 24 – 25, 25 – 26, 26 – 27: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040709:51;

точки 27– 28, 28 – 29, 29 – 30, 30 – 31, 31 – 32, 32 – 33: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040709:33;

точки 33 – 34: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040709:55;

точки 34 – 35, 35 – 36: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040709:33;

точки 36 – 37: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040709:59;

точки 37 – 38: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040709:33;

точки 38 – 39, 39 – 40, 40 – 11: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040709:32;

точки 11 – 12, 12 – 13, 13 – 14, 14 – 15, 15 – 16, 16 – 17, 17 – 18, 18 – 19: 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
19	422112.3	2204347.39
24	422109.61	2204348.13
25	422092.06	2204352.95
26	422071.32	2204359.24
27	422072.82	2204364.52
28	422074.47	2204370.65
29	422075.38	2204373.53
30	422078.85	2204372.53
31	422083.82	2204391.75
32	422081.89	2204392.25
33	422086.84	2204411.39
34	422091.8	2204430.56
35	422095.69	2204445.58
36	422104.21	2204442.91
37	422107.97	2204441.86
38	422116.81	2204439.61
39	422126.44	2204437.15
40	422129.66	2204436.33
11	422137.68	2204434.38
12	422122.83	2204386.17
13	422124.60	2204385.62
14	422124.01	2204383.71
15	422122.24	2204384.25
16	422119.41	2204375.02
17	422120.14	2204374.91
18	422117.61	2204366.33

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.И. Крамер, 1910-е гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 116, литер А

1. Особые режимы использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.И. Крамер, 1910-е гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 116, литер А

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.И. Крамер, 1910-е гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 116, 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);

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; 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: капитальный ремонт уличных фасадов и кровель объектов капитального строительства, расположенных по линиям застройки ул. Пушкинской и просп. Соколова, должен проводиться 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; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных переходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования</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>разрешается: хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия; благоустройство территории и установка малых архитектурных форм; установка информационных стендов и адресных указателей высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 квадратных метра; устройство временных открытых парковок автотранспорта;</p> <p>запрещается: прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и так далее) наземным, надземным способом; 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: сохранение масштабных характеристик и архитектурно-стилистических решений исторически ценных градоформирующих объектов, расположенных вдоль линий застройки ул. Пушкинской и пр. Соколова, по адресам: ул. Пушкинская, 112, ул. Пушкинская, 114, ул. Пушкинская, 118/31, просп. Соколова</p> <p>запрещается: снос исторически ценных градоформирующих объектов, расположенных вдоль линий застройки ул. Пушкинской и пр. Соколова, по адресам: ул. Пушкинская, 112, ул. Пушкинская, 114, ул. Пушкинская, 118/31, пр. Соколова</p>
5.	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия	разрешается: проведение агротехнических работ для обеспечения визуального восприятия

1	2	3
	в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств	объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде; регулирование посадок высокоствольных деревьев: высота зеленых насаждений нормируется до 20,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева
6.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении	запрещается: размещение взрывопожароопасных 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, 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	<p>разрешается:</p> <p>сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических границ кварталов и линий застройки улиц;</p> <p>строительство объектов капитального строительства с ограничением:</p> <p>по высоте: высота проектируемых зданий, выходящих на линию застройки пр. Соколова не должна превышать 14,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 17,0 метра до конька скатной крыши; высота проектируемых зданий, расположенных в глубине квартала не должна превышать 25,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или верха парапета плоской крыши и (или) 28,0 метра до конька скатной крыши (увеличение высоты таких зданий допускается с отступом не менее 12,0 метра от линии застройки пр. Соколова);</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 ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов; фасады: оштукатурены, окрашены или</p>

1	2	3
		<p>выполнены из керамического или силикатного кирпича; лицевые фасады зданий, выходящих на пр. Соколова, должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом;</p> <p>протяженность фасадов, формирующих уличный фронт, должна быть не более 20,0 метра;</p> <p>по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой; применение цветов максимальной насыщенности не допускается;</p> <p>запрещается:</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> <p>остекление и обшивка листовыми материалами ограждений и плит балконов на фасадах зданий, выходящих на линию застройки пр. Соколова</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</p>	<p>разрешается:</p> <p>капитальный ремонт объектов капитального строительства должен проводиться с сохранением объемных и композиционных характеристик и использованием исторических стилистических приемов оформления фасадов и кровель: применением в отделке керамического и силикатного кирпича и (или) штукатурки с последующей окраской;</p>

1	2	3
		<p>реконструкция объектов капитального строительства с ограничением:</p> <p>по высоте: высота проектируемых зданий, выходящих на линию застройки пр. Соколова, не должна превышать 14,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 17,0 метра до конька скатной крыши;</p> <p>высота проектируемых зданий, расположенных в глубине квартала, не должна превышать 25,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или верха парапета плоской крыши и (или) 28,0 метра до конька скатной крыши (увеличение высоты таких зданий допускается с отступом не менее 12,0 метра от линии застройки пр. Соколова);</p> <p>по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на линию застройки просп. 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; не допускается устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов;</p> <p>фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича; лицевые фасады зданий, выходящих на пр. Соколова, должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом. Протяженность фасадов, формирующих уличный фронт, должна быть не более 20,0 метра;</p> <p>по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой; применение цветов максимальной насыщенности не допускается;</p> <p>капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных переходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;</p>

1	2	3
		<p>реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>запрещается:</p> <p>изменение объемных параметров, композиционных, исторических и стилистических приемов оформления уличного фасада и кровли объекта капитального строительства, расположенного по адресу: просп. Соколова, 29;</p> <p>снос исторически ценного градоформирующего объекта, расположенного по адресу: просп. Соколова, 29;</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 пр. Соколова</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 пр. Соколова 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 взрывопожароопасных 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