



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.02.2018 № 98

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом И.С. Леванидова», 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 И.С. Леванидова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Тургеневская, 35/15, пер. Островского, литеры Б, Б1, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 29.09.2017 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 И.С. Леванидова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Тургеневская, 35/15, пер. Островского, литеры Б, Б1, 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 И.С. Леванидова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Тургеневская, 35/15, пер. Островского, литеры Б, Б1, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом И.С. Леванидова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону ул. Тургеневская, 35/15, пер. Островского, литеры Б, Б1, 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



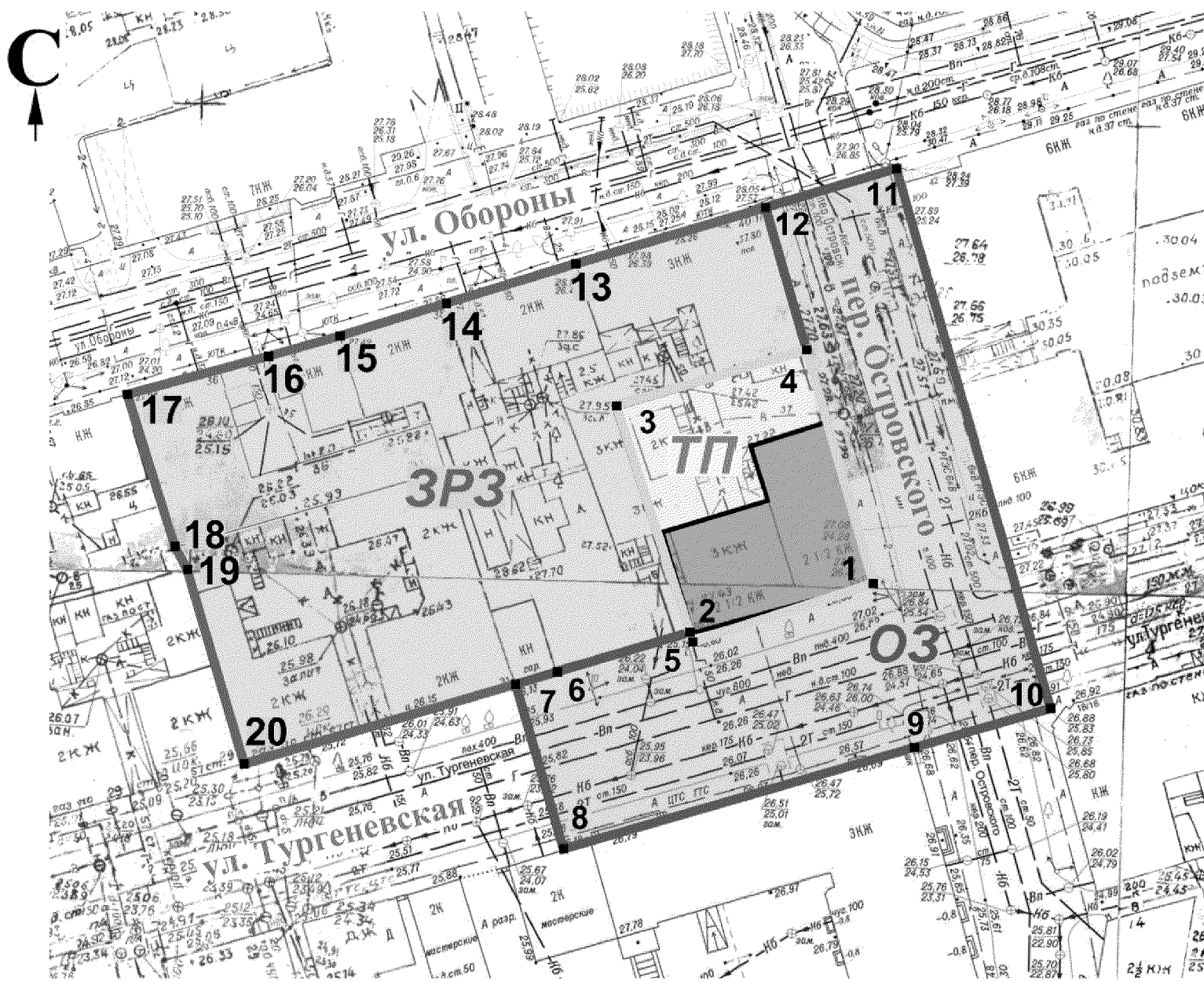
В.Ю. Голубев

Постановление вносит
комитет по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области

ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Доходный дом И.С. Леванидова»,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
ул. Тургеневская, 35/15, пер. Островского, литеры Б, Б1

1. Схема границ зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения
«Доходный дом И.С. Леванидова», расположенного по адресу:
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, г. Ростов-на-Дону,
ул. Тургеневская, 35/15, пер. Островского, литеры Б, Б1



Условные обозначения:

Застройка



– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом И.С. Леванидова», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Тургеневская, 35/15, пер. Островского, литеры Б, Б1 (далее – объект культурного наследия);
– окружающая застройка.

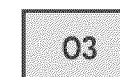


Территории и границы

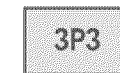


– территория объекта культурного наследия.

Зоны охраны
объекта культурного наследия



– охранный зона;



– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;



– 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 южном и восточном направлениях, объединяя территорию прямого сектора видимости объекта культурного наследия.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:
точки 5 – 6: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050628:8;
точки 6 – 7: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050628:15;
точки 7 – 8: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Тургеневской;
точки 8 – 9: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050630:4;
точки 9 – 10: по условной линии, проложенной по проходу и проезду пер. Островского;
точки 10 – 11: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Тургеневской и далее вдоль линии застройки восточной стороны пер. Островского в границах ул. Тургеневской и ул. Обороны;
точки 11 – 12: по условной линии, проложенной по проходу и проезду пер. Островского;
точки 12 – 4: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050628:6;
точки 4 – 1, 1 – 2, 2 – 5: 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
5	421024.1	2203390.93
6	421020.17	2203376.57
7	421018.92	2203372.28
8	421000.98	2203377.46
9	421011.79	2203414.94
10	421015.98	2203429.48
11	421073.64	2203413.02
12	421069.55	2203398.69
4	421054.23	2203402.89
1	421029.17	2203409.75
2	421023.05	2203391.27

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 и охватывает территории, которые являются зонами возможного пространственного влияния неблагоприятных мотивов новостроек на историко-градостроительную среду.

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

точки 12 – 13: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050628:6;
точки 13 – 14: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050628:5;
точки 13 – 14: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050628:5;
точки 14 – 15, 15 – 16, 16 – 17, 17 – 18: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050628:4;

точки 18 – 19, 19 – 20, 20 – 7: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050628:9;

точки 7 – 6, 6 – 5: совпадают с границей охранной зоны;

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

точки 4 – 12: 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
12	421069.55	2203398.69
13	421063.35	2203378.05
14	421058.49	2203359.95
15	421056.54	2203354.28
16	421054.22	2203347.04
17	421049.84	2203331.68
18	421034.09	2203336.29
19	421031.15	2203337.19
20	421010.36	2203342.99
7	421018.92	2203372.28
6	421020.17	2203376.57
5	421024.1	2203390.93
3	421048.31	2203383.09
4	421054.23	2203402.89

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 И.С. Леванидова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Тургеневская, 35/15, пер. Островского, литеры Б, Б1

1. Особые режимы использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом И.С. Леванидова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Тургеневская, 35/15, пер. Островского, литеры Б, Б1

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом И.С. Леванидова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Тургеневская, 35/15, пер. Островского, литеры Б, Б1 (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 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 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>
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>

1	2	3
		<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; установка временных построек, киосков, навесов</p>
4.	<p>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>	<p>разрешается: проведение агротехнических работ для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде; регулирование посадок высокоствольных деревьев: высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева</p>
5.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении</p>	<p>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</p>

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 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 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>капитальный ремонт объектов капитального строительства без увеличения их объемных параметров;</p> <p>реконструкция объектов капитального строительства с ограничением высоты до 14,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 17,5 метра до конька скатной крыши;</p> <p>капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных переходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;</p> <p>реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>возведение объектов капитального строительства, параметры объектов нового капитального строительства должны отвечать следующим требованиям:</p> <p>по высоте: высота проектируемых зданий, не должна превышать 14,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 17,5 метра до конька скатной крыши;</p> <p>по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на линию застройки улиц Обороны, Тургеневской и пер. Островского, должны завершаться скатными крышами (двухскатные,</p>

1	2	3
		<p>четырёхскатные, многоскатные с уклоном от 22,5 до 45 градусов); не допускается устройство односкатных и мансардных крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов; фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического кирпича; лицевые фасады зданий должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом;</p> <p>по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой; не допускается применение цветов максимальной насыщенности; 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>
2.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>запрещается:</p> <p>размещение взрывопожароопасных объектов;</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