



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.03.2018 № 132

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении границ  
зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Доходный дом О.Б. Габриловича, 1910 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 О.Б. Габриловича, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 141, литеры А, А1, А2, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 16.10.2017 Правительство Ростовской области **постановляет:**

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом О.Б. Габриловича, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 141, литеры А, А1, А2, 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 О.Б. Габриловича, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 141, литеры А, А1, А2, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом О.Б. Габриловича, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 141, литеры А, А1, А2, 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 О.Б. Габриловича, 1910 г.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 141, литеры А, А1, А2

1. Схема границ зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом О.Б. Габриловича, 1910 г.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 141, литеры А, А1, А2



## Условные обозначения:

### Застройка



– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом О.Б. Габриловича, 1910 г.», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 141, литеры А, А1, А2 (далее – объект культурного наследия)



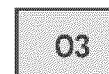
– окружающая застройка

### Территории и границы

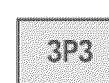


– территория объекта культурного наследия

### Зоны охраны объекта культурного наследия



– охранная 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 территории объекта культурного наследия, включая земельные участки в створе парадного фасада по ул. Пушкинской, а также прилегающие участки в восточном, северном и западном направлениях, объединяя территорию прямого сектора видимости объекта культурного наследия.

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, 6 – 7, 7 – 8, 8 – 9: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040706:2;

точки 9 – 10, 10 – 11, 11 – 12: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040706:555;

точки 12 – 13, 13 – 14: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040706:24;

точки 14 – 15: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Пушкинской;

точки 15 – 16: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040710:1;

точки 16 – 17: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 17 – 18: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040710:49;

точки 18 – 19: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040710:48;

точки 19 – 20: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Пушкинской;

точки 20 – 5: по границе земельного участка домовладения по адресу: ул. Пушкинская, 137/50, просп. Соколова.

## 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
Внутренний контур		
1	422250.66	2204481.50
2	422283.71	2204472.47
3	422289.60	2204494.05
4	422256.49	2204502.90
Внешний контур		
5	422283.07	2204426.09
6	422292.66	2204458.66
7	422295.76	2204469.17
8	422302.10	2204490.72

1	2	3
9	422308.44	2204512.21
10	422308.02	2204512.33
11	422308.75	2204514.4
12	422313.05	2204526.53
13	422281.28	2204535.06
14	422269.08	2204538.52
15	422219.48	2204552.64
16	422200.99	2204487.68
17	422200.65	2204484.50
18	422194.63	2204462.54
19	422191.12	2204450.3
20	422240.11	2204437.08

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия устанавливается в северном направлении 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 9 – 21, 21 – 22, 22 – 23, 23 – 24, 24 – 5: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0040706:2;

точки 5 – 6, 6 – 7, 7 – 8, 8 – 9: 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
9	422308.44	2204512.21
21	422349.41	2204501.34
22	422336.61	2204457.86
23	422333.75	2204448.14
24	422323.95	2204414.82
5	422283.07	2204426.09
6	422292.66	2204458.66
7	422295.76	2204469.17
8	422302.10	2204490.72

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 О.Б. Габриловича, 1910 г.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 141, литеры А, А1, А2

1. Особые режимы использования земель в границах  
охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом О.Б. Габриловича, 1910 г.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 141, литеры А, А1, А2

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом О.Б. Габриловича, 1910 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 141, литеры А, А1, А2 (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; 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; капитальный ремонт уличных фасадов и кровель объектов капитального строительства, расположенных по адресу: ул. Пушкинская, 137/50, просп. Соколова, ул. Пушкинская, 139, ул. Пушкинская, 145, 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; ремонт дорог и пешеходных проходов, 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 кв. метра;  устройство временных открытых парковок автотранспорта;</p> <p>запрещается:  прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) 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, по адресу: ул. Пушкинская, 139, и ул. Пушкинская, 145;</p> <p>запрещается:  снос исторически ценных градоформирующих объектов, расположенных вдоль линий застройки ул. Пушкинской по адресу: ул. Пушкинская, 139, ул. Пушкинская, 145</p>
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	<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 20,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева</p>

1	2	3
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, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров,	разрешается: сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических линий застройки улиц; строительство объектов капитального

1	2	3
	<p>пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений</p>	<p>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) 33,0 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 просп. Соколова, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, четырехскатные 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;</p> <p>фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича; лицевые фасады зданий, выходящих на просп. Соколова, 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>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</p>

1	2	3
		<p>и использованием цветовых решений максимальной насыщенности;</p> <p>применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, не свойственных исторической застройке квартала;</p> <p>остекление и обшивка листовыми материалами ограждений и плит балконов на фасадах зданий, выходящих на линии застройки улиц</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: применение в отделке керамического и силикатного кирпича и (или) штукатурки с последующей окраской;</p> <p>реконструкция объектов капитального строительства с ограничением:</p> <p>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 зданий, расположенных в глубине квартала, не должна превышать 30,0 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или парапета плоской крыши и (или) 33,0 метра до конька скатной крыши (увеличение высоты таких зданий допускается с отступом не менее 12,0 метра от линии застройки просп. 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 улиц, допускается завершать плоской кровлей;</p>

1	2	3
		<p>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;</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 проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;</p> <p>реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>запрещается:</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, не свойственных исторической застройке квартала;</p> <p>остекление и обшивка листовыми материалами ограждений и плит балконов на фасадах существующих зданий, выходящих на линию застройки просп. Соколова</p>
3.	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>запрещается:</p> <p>размещение на фасадах зданий, выходящих на просп. 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>
4.	Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта	<p>запрещается:</p> <p>размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;</p>

1	2	3
	культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	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