



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.03.2018 № 182

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении границ зон  
охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Особняк Я. Амираева»,  
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 «Особняк Я. Амираева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. К. Маркса, 8, литер АЗ, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 14.12.2017 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 «Особняк Я. Амираева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. К. Маркса, 8, литер АЗ, согласно приложению № 1.

2. Утвердить особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Я. Амираева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. К. Маркса, 8, литер АЗ, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Я. Амираева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. К. Маркса, 8, литер АЗ, 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 «Особняк Я. Амираева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. К. Маркса, 8, литер А3

1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Я. Амираева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. К. Маркса, 8, литер А3

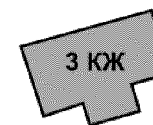


Условные обозначения:

Застройка

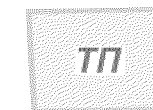
– объект культурного наследия регионального значения «Особняк Я. Амираева», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. К. Маркса, 8, литер А3 (далее – объект культурного наследия);

– окружающая застройка.



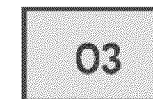
Территории и границы

– территория объекта культурного наследия.



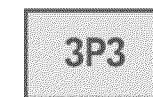
Зоны охраны объекта культурного наследия

– 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 в восточном, южном и западном направлениях, охватывая земельные участки в створе парадных фасадов по пл. К. Маркса, а также фрагмент квартала на сопряженной с объектом культурного наследия территории.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

точки 4 – 5: по условной линии, проложенной по территории домовладения по адресу: пл. Карла Маркса, 8;

точки 5 – 6: по кадастровой границе объекта капитального строительства 61:44:0031910:97;

точки 6 – 7: по кадастровой границе объекта капитального строительства 61:44:0031571:17;

точки 7 – 8: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031910:11;

точки 8 – 9: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031910:10;

точки 9 – 10: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031910:1;

точки 10 – 11: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031910:5;

точки 11 – 12: по условной линии, проложенной по проходу и проезду пл. Карла Маркса;

точки 12 – 13: по условной линии, проложенной по проезду пл. Карла Маркса;

точки 13 – 1: по условной линии, проложенной по проезду и проходу пл. Карла Маркса;

точки 1 – 2, 2 – 3, 3 – 4: 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
4	422511.59	2207614.39
5	422509.58	2207608.41
6	422509.34	2207607.40
7	422507.40	2207599.05
8	422483.87	2207604.59
9	422486.99	2207617.98
10	422463.57	2207624.09
11	422471.20	2207653.62
12	422475.50	2207669.39
13	422523.03	2207656.90
1	422519.47	2207642.81
2	422494.32	2207649.44
3	422487.41	2207619.75

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия охватывает территорию, которая является зоной возможного пространственного влияния неблагоприятных мотивов новостроек на историко-градостроительную среду.

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

точки 11 – 14, 14 – 15: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031910:5;

точки 15 – 16, 16 – 17, 17 – 18, 18 – 19, 19 – 20, 20 – 21, 21 – 22, 22 – 23, 23 – 24, 24 – 25, 25 – 8: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031910:1;

точки 8 – 9, 9 – 10, 10 – 11: совпадают с границей охранной зоны объекта культурного наследия.

#### 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
11	422471.20	2207653.62
14	422452.70	2207658.24
15	422443.79	2207629.25
16	422429.74	2207574.27
17	422458.11	2207567.20
18	422458.79	2207570.42
19	422460.38	2207569.98
20	422461.15	2207572.72
21	422464.13	2207572.07
22	422470.20	2207593.46
23	422477.38	2207591.76
24	422478.20	2207594.77
25	422480.92	2207594.20
8	422483.87	2207604.59
9	422486.99	2207617.98
10	422463.57	2207624.09

Заместитель начальника  
управления документационного  
обеспечения – начальник  
отдела нормативных документов  
Правительства Ростовской области

В.В. Сечков

## ОСОБЫЕ РЕЖИМЫ

### использования земель и требования

к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Я. Амираева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. К. Маркса, 8, литер АЗ

1. Особые режимы использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Я. Амираева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. К. Маркса, 8, литер АЗ

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Я. Амираева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. К. Маркса, 8, литер АЗ (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 и (или) природной среды объекта культурного наследия	<p>разрешаются: восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;</p> <p>запрещаются: строительство капитальных зданий и сооружений; строительство транспортных магистралей и развязок, мостовых переходов, 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 касающиеся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм	<p>разрешаются: капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения высотных параметров зданий и архитектурно-стилистических решений их фасадов; 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>
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: 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;</p>



1	2	3
		<p>устройство временных открытых парковок автотранспорта</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>
4.	<p>Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов</p>	<p>разрешается:</p> <p>сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических красных линий и линий застройки улиц</p>
5.	<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>разрешаются:</p> <p>проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;</p> <p>регулирование посадок высокоствольных деревьев;</p> <p>высота зеленых насаждений нормируется до 20,0 метра;</p> <p>тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева;</p>
6.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении</p>	<p>запрещаются:</p> <p>размещение взрывопожароопасных 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 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;

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	разрешается: капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением объемных и композиционных характеристик и использованием исторических стилистических приемов оформления фасадов и кровель: применение в отделке фасадов керамического и силикатного кирпича и (или) штукатурки с последующей окраской; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры; реконструкция и строительство объектов

1	2	3
		<p>капитального строительства с ограничением:</p> <p>по расположению: объекты капитального строительства должны формировать фасадами линию застройки улиц и сохранять периметральный характер застройки квартала;</p> <p>по высоте: высота проектируемых зданий, не должна превышать 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 21,5 метра до конька скатной крыши;</p> <p>по силуэту: вертикальные стены зданий, должны завершаться скатными крышами, (двухскатные, многоскатные с уклоном от 25 до 45 градусов); здания, размещаемые на внутриквартальной территории, допускается завершать плоской кровлей;</p> <p>не допускается устройство конфигурации крыш односкатных, ломаной формы и с уклоном более 45 градусов;</p> <p>фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича; допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);</p> <p>фасады зданий, выходящие на пл. К. Маркса, ул. Закруткина, 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 и использованием цветовых решений максимальной насыщенности;</p> <p>применение для отделки фасадов</p>

1	2	3
		железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, несвойственных исторической застройке квартала; остекление и обшивка листовыми материалами балконов зданий
2.	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	запрещается: размещение на фасадах зданий, выходящих на ул. Закруткина и пл. К. Маркса, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования; установка на фасадах зданий рекламных конструкций
3.	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
4.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	запрещается: строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду

Заместитель начальника  
управления документационного  
обеспечения – начальник  
отдела нормативных документов  
Правительства Ростовской области



В.В. Сечков