



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10.05.2018 № 294

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896 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 Л.Г. Адлера, 1896 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 59, литеры А, А1, А2, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 30.11.2017 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 Л.Г. Адлера, 1896 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 59, 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 Л.Г. Адлера, 1896 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 59, литеры А, А1, А2, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 59, 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



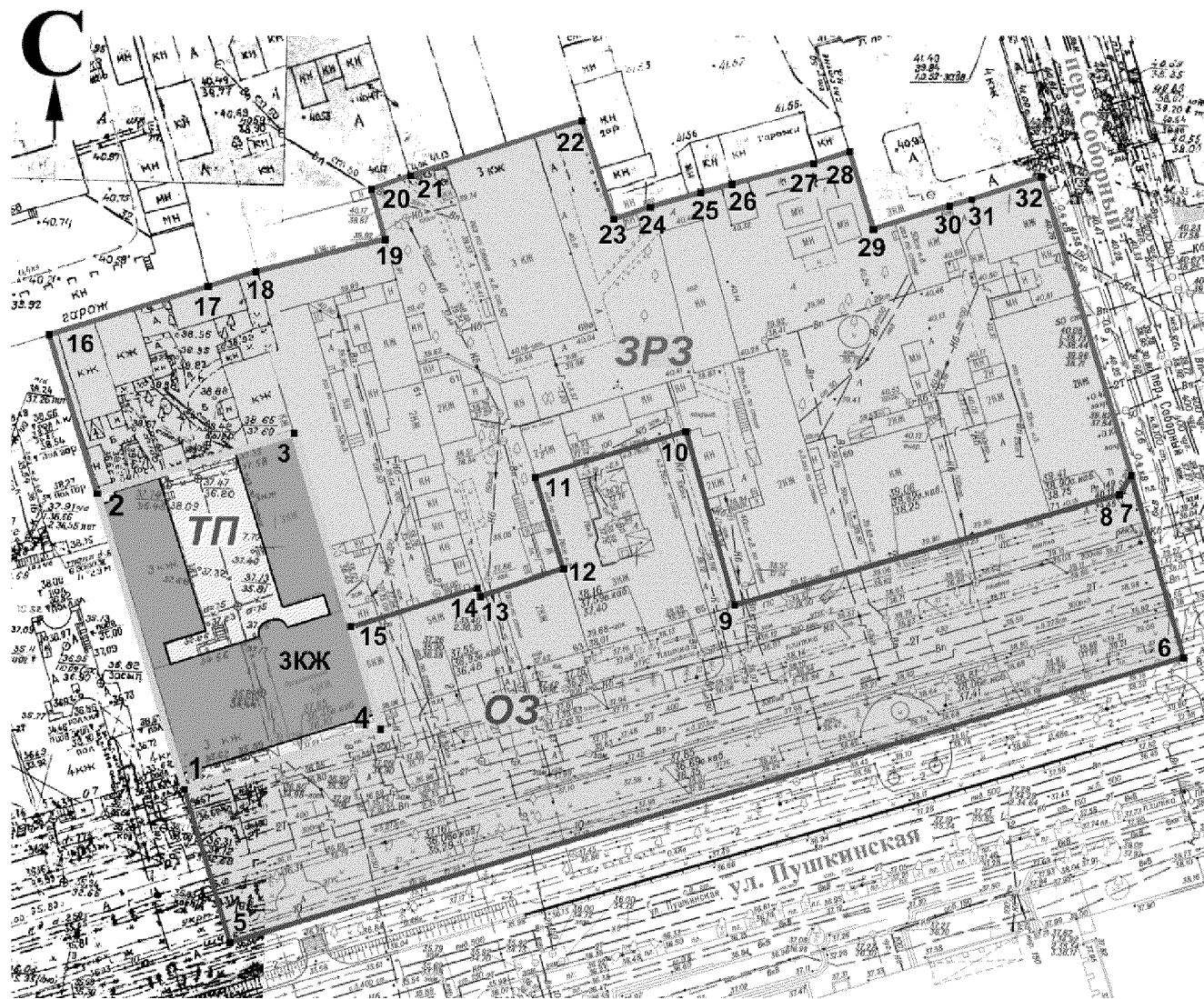
В.Ю. Голубев

Постановление вносит
комитет по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области

ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 59, литеры А, А1, А2

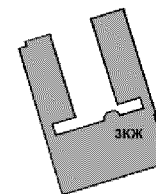
1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 59, литеры А, А1, А2



Условные обозначения:

Застройка

– объект культурного наследия регионального значения « Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896 г.», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 59, литеры А, А1, А2 (далее – объект культурного наследия);

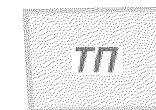


– окружающая застройка.



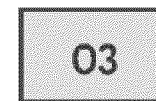
Территории и границы

– территория объекта культурного наследия.

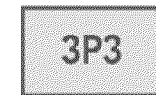


Зоны охраны объекта культурного наследия

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

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

точки 1 – 5: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Пушкинской;

точки 6 – 7: по условной линии, проложенной по проходу центральной аллеи ул. Пушкинской;

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

точки 7 – 8, 8 – 9: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050513:436;

точки 9 – 10, 10 – 11, 11 – 12: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050513:9;

точки 12 – 13: по условной линии, проложенной по наружной грани стены северного фасада 2-этажного здания по адресу: ул. Пушкинская, 63;

точки 13 – 14, 14 – 15: по условной линии, проложенной по наружной грани стены северного фасада 5-этажного здания по адресу: ул. Пушкинская, 61;

точки 15 – 4, 4 – 1: 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
1	421944.50	2203449.25
5	421923.35	2203455.49
6	421962.80	2203586.79
7	421987.58	2203579.48
8	421985.11	2203578.11
9	421969.87	2203525.05
10	421993.81	2203518.37
11	421987.72	2203498.43
12	421974.96	2203501.79
13	421971.10	2203489.84
14	421972.26	2203489.52
15	421966.95	2203472.19
4	421952.76	2203476.28

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 2 – 16, 16 – 17, 17 – 18: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050513:6;

точки 18 – 19: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050513:25;

точки 19 – 20, 20 – 21, 21 – 22, 22 – 23, 23 – 24: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050513:11;

точки 24 – 25, 25 – 26, 26 – 27, 27 – 28, 28 – 29, 29 – 30: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050513:436;

точки 30 – 31: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050513:434;

точки 31 – 32: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0050513:45;

точки 32 – 7: по условной линии, проложенной по линии застройки пер. Соборного;

точки 7 – 8, 8 – 9, 9 – 10, 10 – 11, 11 – 12, 12 – 13, 13 – 14, 14 – 15: совпадают с границей охранной зоны объекта культурного наследия;

точки 15 – 3, 3 – 2: совпадают с границей территории 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
2	421985.27	2203437.22
16	422007.69	2203430.06
17	422014.09	2203451.19
18	422016.16	2203459.74
19	422020.32	2203476.86
20	422027.28	2203475.02
21	422028.88	2203479.90
22	422036.78	2203503.99
23	422023.56	2203508.15

1	2	3
24	422025.17	2203513.07
25	422027.45	2203520.95
26	422028.45	2203524.73
27	422031.95	2203536.41
28	422033.21	2203540.15
29	422022.02	2203543.27
30	422025.62	2203555.66
31	422025.96	2203556.88
32	422029.15	2203566.90
7	421987.58	2203579.48
8	421985.11	2203578.11
9	421969.87	2203525.05
10	421993.81	2203518.37
11	421987.72	2203498.43
12	421974.96	2203501.79
13	421971.10	2203489.84
14	421972.26	2203489.52
15	421966.95	2203472.19
3	421993.59	2203464.40

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 «Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 59, литеры А, А1, А2

1. Особые режимы использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 59, литеры А, А1, А2

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Л.Г. Адлера, 1896 г.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 59, 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 размещения 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	Требования к градостроительным регламентам
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>разрешается: восстановление (регенерация), воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды;</p> <p>запрещается: строительство капитальных зданий и сооружений; строительство транспортных магистралей и многоуровневых 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 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 и их частей с сохранением объемных параметров и архитектурно-стилистических решений фасадов, в том числе исторически ценных градоформирующих зданий; реконструкция объектов капитального строительства без увеличения их объемно-пространственных характеристик; капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; тип и материал определяются концепцией благоустройства территории муниципального образования;</p> <p>запрещается: снос исторически ценных градоформирующих объектов (жилой дом по адресу: ул. Пушкинская, 63)</p>

1	2	3
3.	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов</p>	<p>разрешается: хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия; благоустройство территории с установкой малых архитектурных форм, выполненных по индивидуальным проектам; размещение нестационарных (некапитальных) сооружений для организации временной сезонной торговли в центральной части Пушкинского сквера; размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление; установка информационных стендов, объектов городской ориентирующей информации, адресных указателей, высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра; устройство временных открытых парковок автотранспорта; проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями с устройством цветников и газонов;</p> <p>запрещается: прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс и газопровода) наземным и надземным способом; установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек</p>
4.	<p>Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том</p>	<p>разрешается: проведение агротехнических работ для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;</p>

1	2	3
	числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств	регулирование посадок высокоствольных деревьев: высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра вдоль уличного фронта фасадов зданий по ул. Пушкинской и 20,0 метра на территории сквера; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева
5.	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;

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	Требования к градостроительным регламентам
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) характеристик историко-градостроительной среды, исторических линий застройки улиц;</p> <p>капитальный ремонт объектов капитального строительства;</p> <p>реконструкция объектов капитального строительства с ограничением высоты до 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза или верха парапета и (или) 22,0 метра до конька скатной крыши;</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>возведение объектов капитального строительства; параметры объектов нового капитального строительства должны отвечать следующим требованиям:</p> <p>по высоте: высота проектируемых зданий, выходящих на линию застройки ул. Пушкинской и пер. Соборного не должна превышать 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 22,0 метра до конька скатной крыши;</p> <p>высота проектируемых зданий, расположенных в глубине квартала не должна превышать 36,0 метра до верха парапета плоской крыши (увеличение высоты таких зданий допускается с отступом не менее 12,0 метра от линии застройки улиц);</p>

1	2	3
		<p>по силуэту: здания должны быть соподчинены композиционным решениям окружающей исторической застройки в части объемных параметров;</p> <p>при угловом расположении участка здание должно пространственно закреплять угол квартала;</p> <p>вертикальные стены зданий, выходящих на линию застройки ул. Пушкинской и пер. Соборного, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, многоскатные с уклоном от 25 до 45 градусов); здания или их части, размещаемые с отступом от линии застройки, допускается завершать плоской крышей, которая может быть устроена от условной линии конька скатной крыши;</p> <p>не допускается устройство односкатных и мансардных крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов;</p> <p>фасады: фасадные поверхности по линии застройки улиц должны быть оштукатурены, окрашены или выполнены из кирпича; допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);</p> <p>лицевые фасады зданий, выходящих на ул. Пушкинскую и пер. Соборный, 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>

1	2	3
		<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>окраска фасадов зданий, выполненных в лицевой кирпичной кладке</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>

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



В.В. Сечков