



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13.09.2018 № 583

г. Ростов-на-Дону

### **Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом С.Н. Кистова» и утверждении 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 С.Н. Кистова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 55/2, ул. 2-я Линия, литеры А, А3, А4, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 23.07.2018 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом С.Н. Кистова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 55/2, ул. 2-я Линия, литеры А, А3, А4, согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом С.Н. Кистова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 55/2, ул. 2-я Линия, литеры А, А3, А4, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом С.Н. Кистова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 55/2, ул. 2-я Линия, литеры А, А3, А4, 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



A handwritten signature in black ink, appearing to be "В.Ю. Голубев".

В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

**ЗОНЫ**  
охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Доходный дом С.Н. Кистова»,  
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
ул. Советская, 55/2, ул. 2-я Линия, литеры А, А3, А4

1. Графическое описание  
местоположения границ зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом С.Н. Кистова», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 55/2,  
ул. 2-я Линия, литеры А, А3, А4



Условные обозначения:

Застройка

- объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом С.Н. Кистова», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 55/2, ул. 2-я Линия, литеры А, А3, А4 (далее – объект культурного наследия);
- выявленные объекты культурного наследия;
- окружающая застройка.



Территории и границы



– территория объекта культурного наследия.

Зоны охраны  
объекта культурного наследия



– охрannая зона объекта культурного наследия;



– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;



– характерная точка границ зон охраны и территории объекта культурного наследия.

2. 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	422422.50	2206779.89
10	422422.15	2206779.88
11	422412.44	2206745.30
12	422404.30	2206747.10
13	422425.93	2206834.47
14	422414.80	2206837.54
15	422415.70	2206841.37
16	422415.51	2206841.42
17	422415.91	2206843.27
18	422418.42	2206852.70
19	422422.86	2206870.83
20	422445.01	2206864.85
21	422443.36	2206858.76
22	422442.70	2206859.12
23	422435.91	2206833.18
24	422458.62	2206827.25
25	422468.33	2206824.41
26	422471.20	2206823.08
27	422474.18	2206822.22
28	422477.19	2206821.26
29	422482.08	2206819.92
8	422476.84	2206800.58
9	422431.02	2206813.40

3. Таблица координат характерных точек  
границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
Участок 1		
8	422476.84	2206800.58
30	422555.79	2206779.80
31	422551.93	2206764.87
32	422539.93	2206726.46
33	422536.65	2206713.38
34	422456.84	2206733.85

1	2	3
35	422457.14	2206735.07
36	422460.01	2206746.84
37	422461.24	2206751.89
38	422463.05	2206759.27
39	422463.27	2206760.19
2	422465.23	2206768.95
3	422468.21	2206768.32
4	422469.11	2206771.70
5	422469.91	2206774.69
6	422471.11	2206779.15
7	422472.69	2206785.25
Участок 2		
29	422482.08	2206819.92
40	422488.68	2206818.12
41	422500.87	2206814.85
42	422504.23	2206813.97
43	422531.84	2206805.73
44	422534.44	2206804.96
45	422541.27	2206803.23
46	422544.26	2206802.39
47	422545.51	2206802.06
48	422550.29	2206800.75
49	422550.37	2206801.09
50	422556.26	2206824.20
51	422557.37	2206829.80
52	422557.51	2206830.25
53	422566.25	2206860.71
54	422555.90	2206863.47
55	422546.59	2206866.10
56	422535.01	2206869.19
57	422535.09	2206869.48
58	422524.81	2206871.99
59	422517.53	2206874.31
60	422502.72	2206878.38
61	422492.44	2206881.32
62	422490.78	2206881.80
63	422485.38	2206884.07
64	422483.84	2206884.49
65	422483.76	2206884.20
66	422452.47	2206892.50
20	422445.01	2206864.85
21	422443.36	2206858.76
67	422463.20	2206853.24
68	422477.57	2206851.23

1	2	3
69	422472.59	2206828.16
70	422469.33	2206828.95
25	422468.33	2206824.41
26	422471.20	2206823.08
27	422474.18	2206822.22
28	422477.19	2206821.26

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко

## ТРЕБОВАНИЯ

к градостроительным регламентам в границах  
территорий зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Доходный дом С.Н. Кистова», расположенного  
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 55/2,  
ул. 2-я Линия, литеры А, А3, А4 (далее – объект культурного наследия)

### 1. Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия

№ п/п	Разрешается	Запрещается
1	2	3
1.	<p>Восстановление (регенерация), воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;</p> <p>сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических линий застройки улиц;</p> <p>хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;</p> <p>капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>ремонт дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; тип и материал покрытий не регламентируются и определяются концепцией благоустройства территории муниципального образования;</p>	<p>строительство объектов капитального строительства;</p> <p>строительство транспортных магистралей, развязок и прочих надземных инженерных сооружений;</p> <p>установка вышек сотовой связи и базовых станций;</p> <p>прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и так далее) надземным способом;</p> <p>установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек;</p> <p>установка временных построек, киосков, навесов;</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>



1	2	3
	<p>благоустройство территории и установка малых архитектурных форм;</p> <p>установка информационных стендов и адресных указателей высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра;</p> <p>устройство временных открытых парковок автотранспорта;</p> <p>проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;</p> <p>регулирование посадок высокоствольных деревьев; высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева</p>	

## 2. Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

№ п/п	Разрешается	Запрещается
1	2	3
1.	<p>Сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических линий застройки улиц;</p> <p>снос (демонтаж) ветхих и малоценных строений;</p> <p>ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;</p> <p>ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства с ограничением:</p> <p>по расположению: объекты капитального строительства должны фасадами формировать линию застройки улиц и сохранять</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>устройство односкатных и крыш ломаной формы, крыш с уклоном более 45 градусов;</p> <p>применение для отделки фасадов, обращенных на ул. Советскую, ул. Верхненольную, ул. 2-я Линия и ул. 4-я Линия, железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, несвойственных исторической</p>

1	2	3
	<p>периметральный характер застройки квартала; размещение зданий на внутриквартальной территории не регламентируется; по высоте: высота зданий не должна превышать 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) 21,5 метра до конька скатной крыши; допускается размещать выше отметки венчающего карниза отдельные высотные акценты, формирующие пластику объема здания (портики, фронтоны, башенные элементы и прочее); по силуэту: вертикальные стены зданий должны завершаться скатными крышами, (двухскатные, многоскатные с уклоном от 25 до 45 градусов); здания и (или) их части, размещаемые с отступом от линии застройки улиц, допускается завершать плоской крышей (завершать плоской крышей здания или их части допускается с отступом не менее 15,0 метра от линии застройки улиц); фасады, обращенные на ул. Советскую, ул. Верхненольную, ул. 2-я Линия, ул. 4-я Линия, должны быть оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича с применением элементов архитектурного декора, иметь трехчастное строение по вертикали (выраженный цоколь, основное поле и завершаться карнизом); по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой</p>	<p>застройке квартала; остекление и обшивка листовыми материалами балконов на фасадах зданий, выходящих на ул. Советскую, ул. Верхненольную, ул. 2-я Линия и ул. 4-я Линия; размещение на фасадах зданий, выходящих на ул. Советскую, ул. Верхненольную, ул. 2-я Линия и ул. 4-я Линия, антенн, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования; размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием; применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия; строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду</p>

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко