



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.07.2019 № 504

г. Ростов-на-Дону

### **Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.М. Гордона, кон. XIX в.» 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 А.М. Гордона, кон. XIX в.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 28, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 16.06.2019 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 А.М. Гордона, кон. XIX в.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 28, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.М. Гордона, кон. XIX в.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 28, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.М. Гордона, кон. XIX в.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 28, литер А, 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  
А.М. Гордона, кон. XIX в.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 28, литер А

1. Графическое описание  
местоположения границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом А.М. Гордона, кон. XIX в.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 28, литер А



**Условные обозначения:**

– объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом А.М. Гордона, кон. XIX в.», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 28, литер А (далее – объект культурного наследия);

– окружающая застройка;

– территория объекта культурного наследия;

– охранная 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)<br>характерной точки | Координаты характерных точек<br>в местной системе координат (МСК 61) |            |
|--|--|------------|
|  | X (м)  | Y (м)      |
| 1  | 2  | 3          |
| 1  | 422086.52  | 2204260.62 |
| 9  | 422111.82  | 2204253.93 |
| 10                                       | 422131.63  | 2204248.37 |
| 11                                       | 422120.13  | 2204207.74 |
| 12                                       | 422118.38  | 2204211.43 |
| 13                                       | 422078.57  | 2204222.20 |
| 14                                       | 422066.01  | 2204225.45 |
| 15                                       | 422025.27  | 2204236.11 |
| 16                                       | 422013.76  | 2204238.84 |
| 17                                       | 422024.20  | 2204277.83 |
| 8  | 422045.70  | 2204272.50 |
| 1  | 422086.52  | 2204260.62 |

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

| Обозначение (номер)<br>характерной точки | Координаты характерных точек<br>в местной системе координат (МСК 61) |            |
|--|--|------------|
|  | X (м)  | Y (м)      |
| 1  | 2  | 3          |
|  | Участок 1  |            |
| 8  | 422045.70  | 2204272.50 |
| 17                                       | 422024.20  | 2204277.83 |
| 18                                       | 422028.91  | 2204294.79 |
| 19                                       | 422036.47  | 2204320.74 |
| 20                                       | 422040.05  | 2204332.22 |
| 21                                       | 422045.63  | 2204351.44 |
| 22                                       | 422049.68  | 2204365.40 |
| 7  | 422071.32  | 2204359.24 |
| 8  | 422045.70  | 2204272.50 |
|  | Участок 2  |            |
| 1  | 422086.52  | 2204260.62 |
| 2  | 422094.35  | 2204289.04 |
| 3  | 422093.97  | 2204289.14 |

| 1  | 2         | 3          |
|----|-----------|------------|
| 23 | 422098.10 | 2204304.11 |
| 24 | 422123.89 | 2204296.72 |
| 25 | 422119.39 | 2204281.24 |
| 26 | 422139.41 | 2204275.49 |
| 10 | 422131.63 | 2204248.37 |
| 9  | 422111.82 | 2204253.93 |
| 1  | 422086.52 | 2204260.62 |

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 А.М. Гордона, кон. XIX в.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 28, литер А

### 1. Требования

к градостроительным регламентам в границах территории  
охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом А.М. Гордона, кон. XIX в.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 28, литер А

#### 1.1. Запрещается:

строительство объектов капитального строительства за исключением специальных мер по восстановлению, воссозданию, восполнению частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды;

строительство транспортных магистралей и развязок, прочих надземных инженерных сооружений;

устройство любых экранирующих сооружений, рекламных стендов, перетяжек и (или) конструкций, вышек сотовой связи и базовых станций;

размещение временных построек, киосков, навесов в створе фасадов объекта культурного наследия, за исключением объектов праздничного оформления событийного характера;

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и прочего) надземным способом.

#### 1.2. Разрешается:

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов планировки в прежних высотных и планировочных габаритах по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-культурных исследований;

сохранение элементов исторической планировочной структуры, в том числе исторических линий застройки улиц;

снос (демонтаж) ветхих и малоценных зданий, строений и сооружений, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих нормативных документов и технических регламентов;

благоустройство для обеспечения эстетического состояния территории, в том числе стационарное размещение малых архитектурных форм, опор освещения, опор дорожных знаков;

проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;

ремонт, реконструкция тротуаров, отмосток, проходов, проездов;

устройство временных открытых парковок автотранспорта;

размещение временных сооружений событийного характера, включая праздничное оформление;

установка информационных стендов и адресных указателей, высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра.

## 2. Требования

к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

### 2.1. Запрещается:

изменение исторически сложившейся планировочной структуры, основных планировочных направлений, линий застройки улиц;

снос (демонтаж) исторически ценных градоформирующих объектов, изменение объемных характеристик и архитектурно-стилистических решений их фасадов;

строительство и (или) реконструкция зданий на земельном участке, смежном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия без наличия в составе проектной документации раздела об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, согласованного с региональным органом охраны объектов культурного наследия;

применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений, выраженных чрезмерно активным силуэтом и использованием цветовых решений максимальной насыщенности;

применение для отделки фасадов зданий, обращенных на ул. Пушкинскую и просп. Ворошиловский, железобетонных, композитных и иных панелей и листовых материалов, бетонных блоков, шлакоблоков;

устройство сплошного и ленточного остекления уличных фасадов зданий;

размещение рекламных конструкций на крышах зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт;

размещение инженерного оборудования зданий, за исключением архитектурной подсветки, на фасадах зданий, формирующих уличный фронт.

### 2.2. Разрешается:

снос (демонтаж) ветхих и малоценных зданий, строений и сооружений, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих нормативных документов и технических регламентов;

капитальный ремонт и реконструкция проездов, пешеходных проходов, тротуаров, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

строительство, модернизация и ремонт объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования застройки;



строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, в соответствии с установленными архитектурно-планировочными ограничениями.

### 2.3. Архитектурно-планировочные ограничения:

по расположению: объекты капитального строительства должны фасадами формировать линии застройки улиц и сохранять периметральный характер застройки кварталов, за исключением зданий, размещаемых на внутриквартальной территории;

по высоте: высота объектов капитального строительства не должна превышать 24,0 метра от планировочной отметки земли;

по силуэту: фасады зданий, формирующие уличный фронт, должны иметь трехчастное строение по вертикали (цоколь, основное поле, венчающий карниз) и завершаться крышей невысокого подъема;

по материалу и фактуре стен: лицевые фасады зданий должны быть оштукатурены, окрашены или выполнены из кирпича и (или) природного камня;

по цвету: в цветовом решении фасадов и кровель должны применяться оттенки бежевого, серого, зеленого, охристого, терракотового цветов, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности;

оконные проемы: прямоугольной формы, прямоугольной с полуциркульным, лучковым и трапециевидным завершением с применением светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко