



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.07.2019 № 505

г. Ростов-на-Дону

### **Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Обособняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко» 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 «Обособняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 30.04.2019 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Обособняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Обособняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, 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



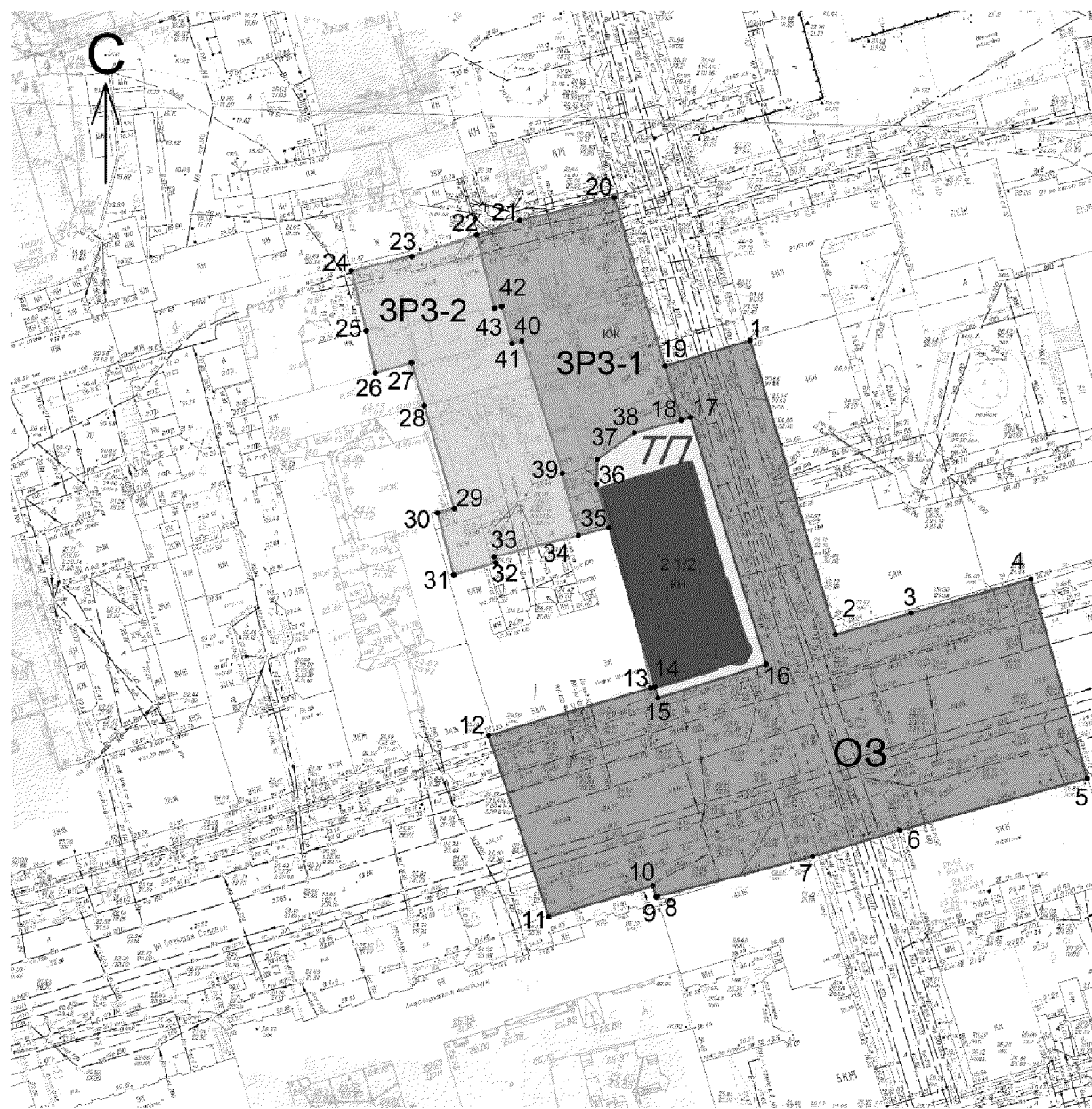
В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

## ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г.,  
арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А

1. Графическое описание  
местоположения границ зон охраны объекта культурного  
наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г.,  
арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А



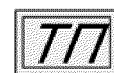
Условные обозначения:



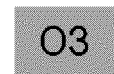
– объект культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А (далее – объект культурного наследия);



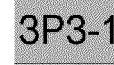
– окружающая застройка;



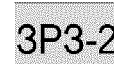
– территория объекта культурного наследия;



– охранная зона объекта культурного наследия;



– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа;



– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа;



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

2. Таблица координат характерных точек  
границ 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	421528.57	2203078.68
2	421448.20	2203099.77
3	421451.96	2203112.95
4	421457.89	2203133.75
5	421423.23	2203143.49
6	421414.23	2203110.94
7	421409.69	2203095.82
8	421402.76	2203068.64
9	421402.68	2203068.60
10	421404.57	2203068.08
11	421399.24	2203049.96
12	421430.70	2203039.55
13	421438.94	2203067.68
14	421439.15	2203068.38
15	421437.21	2203068.94
16	421443.09	2203087.77
17	421485.94	2203074.61
18	421485.50	2203072.99
19	421525.05	2203072.63
1	421528.57	2203078.68

3. Таблица координат  
характерных точек границы зоны регулирования  
застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
18	421485.50	2203072.99
19	421525.05	2203072.63
20	421524.11	2203061.36
21	421520.22	2203044.96
22	421517.69	2203037.43
43	421504.96	2203040.54
42	421505.25	2203041.80
41	421498.78	2203043.61
40	421499.25	2203045.29

1	2	3
39	421476.24	2203052.36
34	421459.23	2203043.73
35	421466.83	2203060.43
36	421478.10	2203061.43
37	421478.65	2203058.40
38	421483.26	2203064.85
18	421485.50	2203072.99

4. Таблица координат  
характерных точек границы зоны регулирования  
застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
22	421517.69	2203037.43
23	421513.92	2203026.21
24	421511.45	2203015.66
25	421501.01	2203018.31
26	421493.69	2203019.86
27	421495.45	2203026.16
28	421488.02	2203028.33
29	421470.11	2203033.57
30	421469.36	2203030.66
31	421458.62	2203033.48
32	421460.72	2203040.78
33	421461.76	2203040.52
34	421459.23	2203043.73
39	421476.24	2203052.36
40	421499.25	2203045.29
41	421498.78	2203043.61
42	421505.25	2203041.80
43	421504.96	2203040.54
22	421517.69	2203037.43

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко

## ТРЕБОВАНИЯ

к градостроительным регламентам в границах  
территорий зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г.,  
арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А

1. Требования к градостроительным регламентам  
в границах территории охранной зоны объекта культурного  
наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г.,  
арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А

1.1. Запрещается:  
строительство капитальных зданий и сооружений;  
строительство транспортных магистралей и развязок, инженерных  
сооружений;  
установка вышек сотовой связи и базовых станций;  
прокладка новых линий инженерных коммуникаций (теплотрасс,  
газопровода, электрокабеля и так далее) надземным способом;  
установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или)  
конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек.

1.2. Разрешается:  
восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью  
утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по  
специально выполненным проектам на основании комплексных историко-  
архитектурных исследований;  
сохранение существующих градостроительных (планировочных и  
типологических) характеристик историко-градостроительной среды,  
исторических красных линий и линий застройки улиц;  
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;

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия регионального значения «Особняк М.Н. Черновой, 1899 г., арх. Н.А. Дорошенко», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 27/47, пер. Халтуринский, литер А (далее – объект культурного наследия);

благоустройство территории и установка малых архитектурных форм;  
проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;

регулирование посадок высокоствольных деревьев; высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева;

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.

## 2. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа объекта культурного наследия

### 2.1. Запрещается:

строительство по типовым и повторно применяемым проектам, нарушающим стилевую целостность исторической среды;

применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, не свойственных исторической застройке квартала;

остекление балконов зданий;

устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов;

применение цветов максимальной насыщенности в окраске фасадов;

размещение на фасадах зданий, выходящих на переулок Халтуринский, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования;

установка рекламных конструкций на фасадах здания, кроме вывесок;

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.



## 2.2. 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 капитального строительства с ограничением:

по высоте: высота проектируемых зданий не должна превышать высоту 9,3 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и (или) верха конька скатной кровли;

по силуэту: парадные фасады зданий, выходящих на переулок Халтуринский, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);

фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича;

допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);

по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой;

остекление всех окон, витражей и лоджий должно быть одинаковым.

## 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа объекта культурного наследия

### 3.1. Запрещается:

строительство по типовым и повторно применяемым проектам, нарушающим стилевую целостность исторической среды;

применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, не свойственных исторической застройке квартала;

остекление балконов зданий;

устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов;

применение цветов максимальной насыщенности в окраске фасадов;

размещение на фасадах зданий, выходящих на переулок Малый, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования;

установка рекламных конструкций на фасадах здания, кроме вывесок;

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.

### 3.2. Разрешается:

капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением объемных и композиционных характеристик и сохранением существующих или 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 капитального строительства с ограничением:

по высоте: высота проектируемых зданий не должна превышать 20,8 метра до венчающего карниза и (или) до верха конька скатной кровли;

по силуэту: парадные фасады зданий, выходящих на переулок Халтуринский, должны завершаться скатными крышами (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);

фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического или силикатного кирпича;

допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);

по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой;

остекление всех окон, витражей и лоджий должно быть одинаковым.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко