



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17.03.2020 № 170

г. Ростов-на-Дону

**Об установлении зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения  
«Комплекс промышленных зданий табачной фабрики  
В.И. Асмолова, с 1920 г. – Донской государственной табачной  
фабрики, реконструкция 1943 – 1957 гг.» 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 «Комплекс промышленных зданий табачной фабрики В.И. Асмолова, с 1920 г. – Донской государственной табачной фабрики, реконструкция 1943 – 1957 гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 170/84, пер. Газетный/151, ул. Горького, литеры Г, И, З, ЖА, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 08.10.2019 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс промышленных зданий табачной фабрики В.И. Асмолова, с 1920 г. – Донской государственной табачной фабрики, реконструкция 1943 – 1957 гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 170/84, пер. Газетный/151, ул. Горького, литеры Г, И, З, ЖА, согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс промышленных зданий табачной фабрики В.И. Асмолова, с 1920 г. – Донской государственной табачной фабрики, реконструкция 1943 – 1957 гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 170/84, пер. Газетный/151, ул. Горького, литеры Г, И, З, ЖА, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс промышленных зданий табачной фабрики В.И. Асмолова, с 1920 г. – Донской государственной табачной фабрики, реконструкция 1943 – 1957 гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 170/84, пер. Газетный/151, ул. Горького, литеры Г, И, З, ЖА, 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

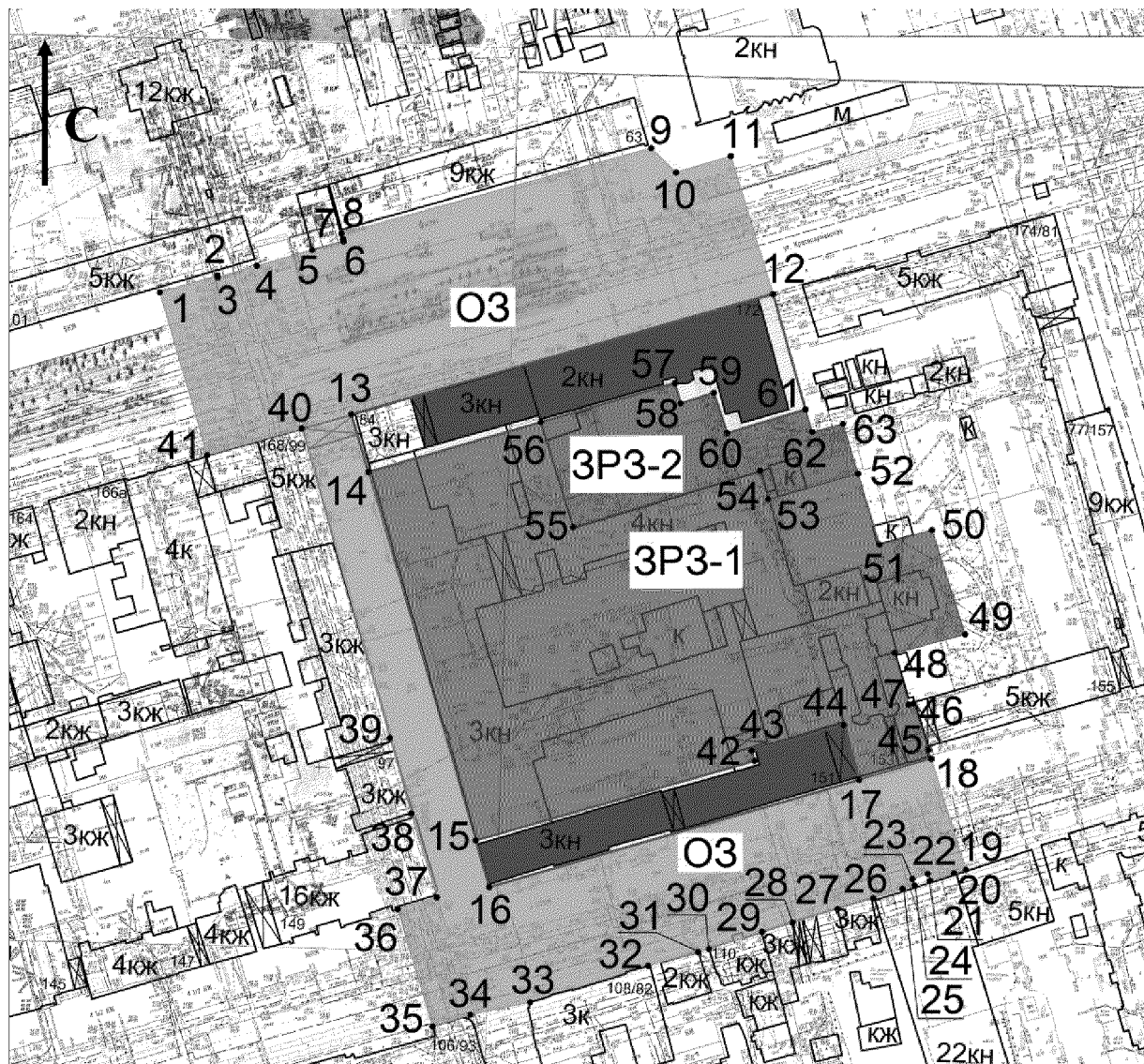
Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

Приложение № 1  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 17.03.2020 № 170

## ЗОНЫ

охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Комплекс промышленных зданий  
табачной фабрики В.И. Асмолова, с 1920 г. – Донской государственной  
табачной фабрики, реконструкция 1943 – 1957 гг.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 170/84,  
пер. Газетный/151, ул. Горького, литеры Г, И, З, ЖА

1. Графическое описание  
местоположения границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Комплекс промышленных зданий табачной фабрики В.И. Асмолова,  
с 1920 г. – Донской государственной табачной фабрики, реконструкция  
1943 – 1957 гг.», расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 170/84, пер. Газетный/151,  
ул. Горького, литеры Г, И, З, ЖА



### Условные обозначения:

#### Застройка

- объект культурного наследия регионального значения «Комплекс промышленных зданий табачной фабрики В.И. Асмолова, с 1920 г. – Донской государственной табачной фабрики, реконструкция 1943 – 1957 гг.», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 170/84, пер. Газетный/151, ул. Горького, литеры Г, И, З, ЖА (далее – объект культурного наследия);
- окружающая застройка.

#### Территории и границы

- территория объекта культурного наследия.

#### Зоны охраны объекта культурного наследия

- охранный 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	422432.86	2203865.19
2	422437.51	2203881.03
3	422436.99	2203881.16
4	422440.19	2203891.98
5	422444.52	2203907.25
6	422446.89	2203915.91
7	422447.54	2203915.74
8	422449.11	2203915.34
9	422472.68	2204000.75
10	422465.93	2204007.65
11	422470.47	2204022.78
12	422432.35	2204034.43
13	422399.12	2203918.02
14	422383.21	2203922.77
15	422281.49	2203952.34
16	422268.58	2203956.11
17	422298.20	2204058.19
18	422303.98	2204078.13
19	422273.39	2204087.59
20	422272.39	2204084.37
21	422270.37	2204077.73
22	422272.21	2204077.18
23	422270.83	2204072.86
24	422269.07	2204073.43
25	422268.08	2204070.13
26	422265.52	2204062.10
27	422262.52	2204052.20
28	422258.75	2204039.83
29	422256.25	2204031.42
30	422251.46	2204016.78
31	422250.64	2204013.77
32	422246.85	2203999.91
33	422236.78	2203967.37
34	422233.35	2203950.89
35	422230.09	2203940.45
36	422262.53	2203930.82

1	2	3
37	422265.75	2203941.68
38	422288.89	2203934.60
39	422309.74	2203928.68
40	422395.21	2203904.35
41	422387.88	2203878.26
1	422432.86	2203865.19

3. Таблица координат характерных точек границ 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
14	422383.21	2203922.77
15	422281.49	2203952.34
42	422303.45	2204029.31
43	422306.23	2204028.47
44	422313.32	2204053.93
17	422298.20	2204058.19
18	422303.98	2204078.13
45	422306.39	2204077.36
46	422319.29	2204073.22
47	422318.96	2204071.83
48	422333.20	2204067.99
49	422338.38	2204087.41
50	422367.18	2204078.30
51	422363.18	2204063.81
52	422382.77	2204057.86
53	422375.69	2204033.09
54	422383.55	2204030.86
55	422367.97	2203979.26
56	422397.01	2203970.32
14	422383.21	2203922.77

4. Таблица координат характерных точек границ 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
52	422382.77	2204057.86
53	422375.69	2204033.09
54	422383.55	2204030.86

1	2	3
55	422367.97	2203979.26
56	422397.01	2203970.32
57	422407.73	2204007.29
58	422402.12	2204008.92
59	422405.08	2204018.10
60	422393.96	2204021.77
61	422400.49	2204043.39
62	422394.30	2204045.25
63	422396.49	2204053.70
52	422382.77	2204057.86

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко

Приложение № 2  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 17.03.2020 № 170

## ТРЕБОВАНИЯ

к градостроительным регламентам в границах  
территорий зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Комплекс промышленных зданий табачной  
фабрики В.И. Асмолова, с 1920 г. – Донской государственной табачной  
фабрики, реконструкция 1943 – 1957 гг.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 170/84,  
пер. Газетный/151, ул. Горького, литеры Г, И, З, ЖА

1. Требования к градостроительным регламентам  
в границах территории охранной зоны объекта культурного  
наследия регионального значения «Комплекс промышленных зданий  
табачной фабрики В.И. Асмолова, с 1920 г. – Донской государственной  
табачной фабрики, реконструкция 1943 – 1957 гг.», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 170/84,  
пер. Газетный/151, ул. Горького, литеры Г, И, З, ЖА

### 1.1. Запрещается:

строительство объектов капитального строительства, за исключением  
применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление  
историко-градостроительной среды объекта культурного наследия  
регионального значения «Комплекс промышленных зданий табачной фабрики  
В.И. Асмолова, с 1920 г. – Донской государственной табачной фабрики,  
реконструкция 1943 – 1957 гг.», расположенного по адресу: Ростовская  
область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 170/84, пер. Газетный/151,  
ул. Горького, литеры Г, И, З, ЖА (далее – объект культурного наследия)  
(восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью  
утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной  
среды);

размещение некапитальных построек, киосков, навесов, павильонов  
(за исключением событийного характера и устанавливаемых для проведения  
публичных мероприятий);

размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим  
воздействием;

хозяйственная деятельность, нарушающая целостность, сохранность,  
а также визуальное восприятие объекта культурного наследия;

размещение площадок для мусоросборников, контейнеров для отходов  
вокруг объекта культурного наследия;



изменение рельефа, кроме мероприятий по инженерной защите территорий;

организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия;

нарушение сложившейся планировочной структуры;

возведение любых доминирующих элементов: вышек и антенн телекоммуникаций, базовых станций, антенных мачт и мачт освещения, высоковольтных линий электропередач, труб;

прокладка новых линий инженерных коммуникаций надземным и наземным способом;

размещение и установка любых экранирующих сооружений, рекламы, рекламных конструкций, баннеров, растяжек, кроме праздничного и событийного оформления.

#### 1.2. Разрешается:

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не имеющих историко-архитектурной ценности;

размещение временных некапитальных строений, сооружений событийного характера, в том числе устанавливаемых для проведения публичных мероприятий;

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без изменения габаритных размеров и высотных параметров;

устройство входных узлов;

установка некапитальных летних площадок предприятий общественного питания;

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;

обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей подземным способом с восстановлением существующего покрытия и благоустройства;

обеспечение качественного освещения прилегающей территории, в том числе путем размещения отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам сложившихся архитектурных решений и элементов исторической среды;

размещение и установка информационных табличек и стендов, адресных указателей, дорожных знаков, памятных знаков, иной историко-культурной информации – высотой не более 2,0 метра и площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;

размещение и установка временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление;

сохранение элементов исторической планировочной структуры;

ремонт дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

устройство временных открытых парковок автотранспорта;

проведение работ по инженерной защите территорий, устройство подземных сооружений и сетей водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объекта культурного наследия;

проведение работ по озеленению, регулированию и санации зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия.

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

### 2.1. Запрещается:

изменение градостроительных характеристик территории историко-градостроительной среды, в том числе исторически сложившихся линий регулирования застройки;

нарушение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально-складского назначения, размещение объектов, создающих грузовые потоки, загрязняющих воздушный бассейн, опасных в пожарном отношении, взрывоопасных;

реконструкция существующих и строительство новых объектов капитального строительства с увеличением их высоты от уровня земли до конька кровли более 21,0 метра;

установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах, выходящих на пер. Газетный;

применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений, активных по силуэту и цвету, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение со стороны улиц сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использование зеркального и цветного стекла;

установка на фасадах зданий, «обращенных» на ул. М. Горького, ул. Красноармейская и пер. Газетный, рекламных конструкций, «агрессивных» по форме и цвету, вносящих диссонанс в визуальные панорамы улиц;

хозяйственная деятельность, нарушающая целостность и условия визуального восприятия объекта культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды, создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;

изменение сложившегося рельефа, выемка и подсыпка грунта, за исключением проведения мероприятий по инженерной защите территорий;

прокладка инженерных сетей наземным и надземным способом;  
 размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб и иных значительных по высоте инженерных сооружений;  
 организация необорудованных мест для сбора мусора и свалок;  
 использование сплошных металлических или бетонных ограждений (за исключением безопасного ограждения в период возведения здания);  
 размещение крупногабаритных рекламных конструкций.

## 2.2. Разрешается:

строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства с соблюдением высотного ограничения до 21,0 метра от уровня земли до конька кровли и с сохранением характерных исторических параметров застройки: материал традиционный (дерево, камень, кирпич, штукатурка) или имитирующий традиционный; рекомендуемая форма кровли – скатная, с уклоном не более 40 градусов; использование отделочных материалов нейтральной цветовой гаммы в соответствии с характером исторической среды, исключая резко доминирующие элементы и яркие цветовые гаммы;

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

сохранение существующих градостроительных характеристик историко-градостроительной среды, в том числе строительство новых объектов капитального строительства по линии застройки улицы; при необходимости – обеспечение нормативного отступа для объектов общественного назначения;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической, пожарной и технической безопасности;

прокладка и ремонт инженерных коммуникаций, размещение сооружений и объектов инженерной инфраструктуры при обеспечении отсутствия их негативного воздействия на сохранность объекта культурного наследия и исторически сложившийся характер самой среды;

проведение работ по озеленению и благоустройству;

размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды, организация ночной подсветки фасадов;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;

установка на зданиях и сооружениях информационных досок с площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра.

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

### 3.1. Запрещается:

нарушение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально-складского назначения, размещение объектов, создающих грузовые потоки, загрязняющих воздушный бассейн, опасных в пожарном отношении, взрывоопасных;

реконструкция существующих и строительство новых объектов капитального строительства с увеличением их высоты от уровня земли до конька кровли более 16,9 метра;

применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений, активных по силуэту и цвету, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение со стороны улиц сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использование зеркального и цветного стекла;

установка на фасадах зданий и ограждениях, «обращенных» в сторону ул. Красноармейская, рекламных конструкций, «агрессивных» по форме и цвету, вносящих диссонанс в визуальные панорамы улиц;

хозяйственная деятельность, нарушающая целостность и условия визуального восприятия объекта культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды, создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;

изменение сложившегося рельефа, выемка и подсыпка грунта, за исключением проведения мероприятий по инженерной защите территорий;

прокладка инженерных сетей наземным и надземным способом;

размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб и иных значительных по высоте инженерных сооружений;

организация необорудованных мест для сбора мусора и свалок;

использование сплошных металлических или бетонных ограждений (за исключением безопасного ограждения в период возведения здания), использование в окраске ограждений ярких цветов;

размещение крупногабаритных рекламных конструкций (на фасадах зданий и отдельно стоящих).

### 3.2. Разрешается:

строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства с соблюдением высотного ограничения – до 16,9 метра от уровня земли до конька кровли и с сохранением характерных исторических параметров застройки: материал традиционный (дерево, камень, кирпич, штукатурка) или имитирующий традиционный (натуральный); рекомендуемая форма кровли – скатная, с уклоном не более 40 градусов; использование отделочных материалов нейтральной цветовой гаммы в соответствии с характером исторической среды, исключая резко доминирующие элементы и яркие цветовые гаммы;

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

сохранение существующих градостроительных характеристик историко-градостроительной среды;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической, пожарной и технической безопасности;

прокладка и ремонт инженерных коммуникаций, размещение сооружений и объектов инженерной инфраструктуры при обеспечении отсутствия их негативного воздействия на сохранность объекта культурного наследия и исторически сложившийся характер самой среды;

проведение работ по озеленению и благоустройству;

размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды, организация ночной подсветки фасадов;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;

установка на зданиях и сооружениях информационных досок с площадью информационного поля не более 1 кв. метра.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко