



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.03.2021 № 190

г. Ростов-на-Дону

**Об установлении зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом А.Ф. Геесбергена» 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 «Жилой дом А.Ф. Геесбергена», расположенного по адресу Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 3, литеры А, А1, а, а3, а10, а11, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 28.01.2021 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.Ф. Геесбергена», расположенного по адресу Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 3, литеры А, А1, а, а3, а10, а11, согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.Ф. Геесбергена», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 3, литеры А, А1, а, а3, а10, а11, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.Ф. Геесбергена» расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 3 литеры А, А1, а, а3, а10, а11, 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



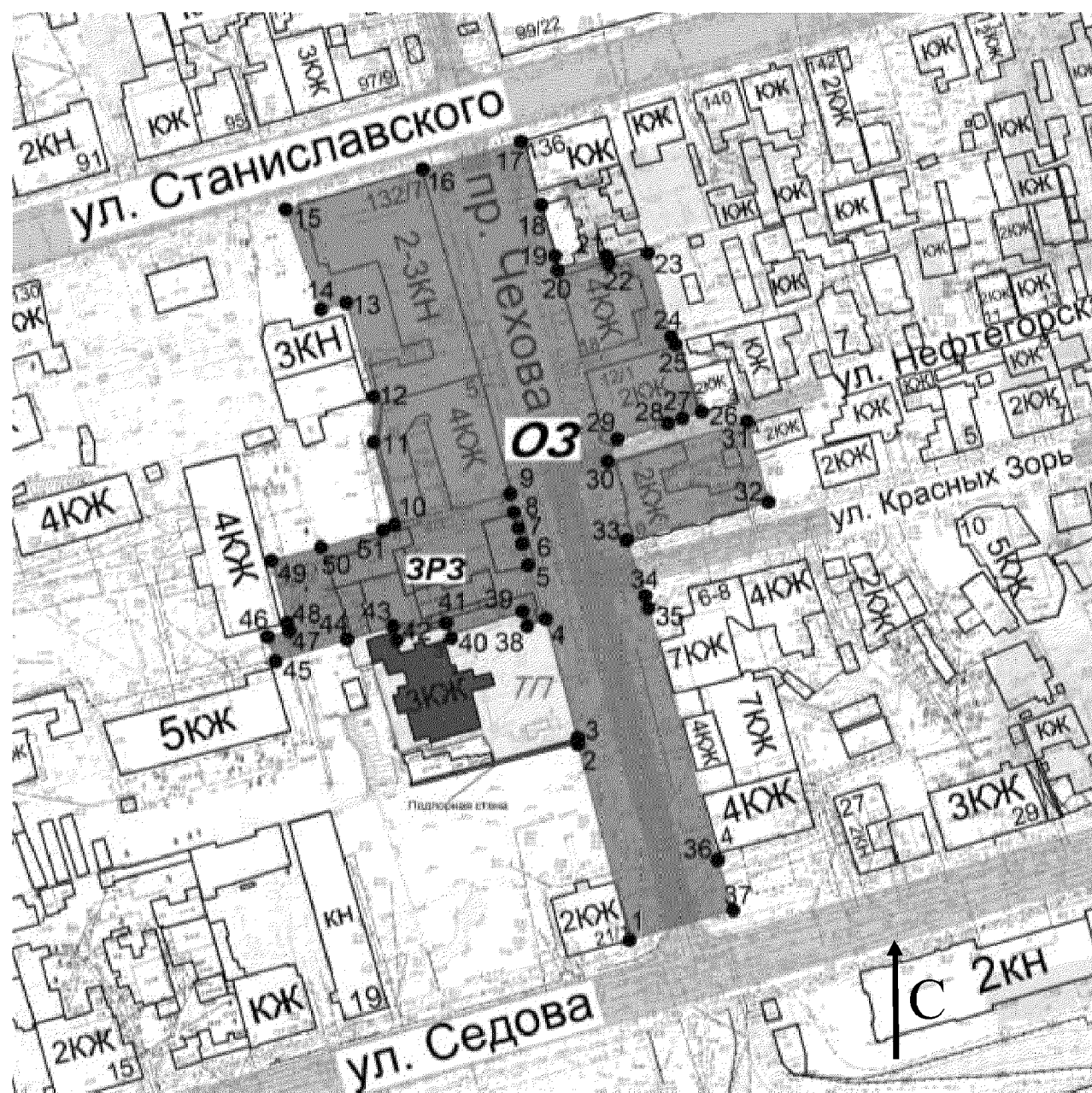
В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

Приложение № 1  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 22.03.2021 № 190

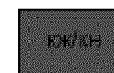
**ЗОНЫ**  
охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом А.Ф. Геесбергена»,  
расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 3, литеры А, А1, а, а3, а10, а11

1. Графическое описание  
местоположения границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом А.Ф. Геесбергена», расположенного по адресу:  
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 3,  
литеры А, А1, а, а3, а10, а11

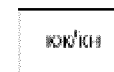


Условные обозначения:

Застройка



– объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.Ф. Геесбергена», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 3, литеры А, А1, а, а3, а10, а11 (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;



– 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  | 421358.31  | 2204865.24 |
| 2  | 421403.17  | 2204853.41 |
| 3  | 421403.96  | 2204853.51 |
| 4  | 421430.84  | 2204846.33 |
| 5  | 421442.98  | 2204842.32 |
| 6  | 421447.85  | 2204840.99 |
| 7  | 421451.39  | 2204840.08 |
| 8  | 421454.95  | 2204839.06 |
| 9  | 421459.12  | 2204838.28 |
| 10                                       | 421452.11  | 2204812.07 |
| 11                                       | 421470.85  | 2204807.34 |
| 12                                       | 421481.07  | 2204807.31 |
| 13                                       | 421502.34  | 2204801.16 |
| 14                                       | 421500.79  | 2204795.43 |
| 15                                       | 421523.50  | 2204787.44 |
| 16                                       | 421532.52  | 2204818.44 |
| 17                                       | 421538.79  | 2204840.64 |
| 18                                       | 421524.34  | 2204845.08 |
| 19                                       | 421512.01  | 2204848.67 |
| 20                                       | 421509.94  | 2204848.89 |
| 21                                       | 421513.03  | 2204859.98 |
| 22                                       | 421511.10  | 2204860.52 |
| 23                                       | 421513.58  | 2204869.44 |
| 24                                       | 421494.62  | 2204874.71 |
| 25                                       | 421492.66  | 2204876.95 |
| 26                                       | 421477.65  | 2204881.61 |
| 27                                       | 421476.24  | 2204877.22 |
| 28                                       | 421475.07  | 2204873.95 |
| 29                                       | 421471.48  | 2204862.49 |
| 30                                       | 421466.44  | 2204860.33 |
| 31                                       | 421475.51  | 2204891.88 |
| 32                                       | 421457.29  | 2204896.73 |
| 33                                       | 421448.66  | 2204864.66 |
| 34                                       | 421435.61  | 2204869.03 |

|    |           |            |
|----|-----------|------------|
| 1  | 2         | 3          |
| 35 | 421434.60 | 2204869.31 |
| 36 | 421376.39 | 2204885.20 |
| 37 | 421364.92 | 2204888.72 |
| 1  | 421358.31 | 2204865.24 |

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          |
| 9  | 421459.12  | 2204838.28 |
| 8  | 421454.95  | 2204839.06 |
| 7  | 421451.39  | 2204840.08 |
| 6  | 421447.85  | 2204840.99 |
| 5  | 421442.98  | 2204842.32 |
| 4  | 421430.84  | 2204846.33 |
| 38                                       | 421429.49  | 2204841.77 |
| 39                                       | 421432.46  | 2204840.95 |
| 40                                       | 421427.23  | 2204824.44 |
| 41                                       | 421429.25  | 2204823.89 |
| 42                                       | 421425.97  | 2204812.58 |
| 43                                       | 421429.14  | 2204811.66 |
| 44                                       | 421426.19  | 2204801.34 |
| 45                                       | 421421.21  | 2204785.11 |
| 46                                       | 421426.80  | 2204783.35 |
| 47                                       | 421428.07  | 2204788.25 |
| 48                                       | 421428.31  | 2204788.18 |
| 49                                       | 421443.94  | 2204784.23 |
| 50                                       | 421447.01  | 2204795.42 |
| 51                                       | 421450.88  | 2204809.48 |
| 10                                       | 421452.11  | 2204812.07 |
| 9  | 421459.12  | 2204838.28 |

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин

Приложение № 2  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от 22.03.2021 № 190

**ТРЕБОВАНИЯ**  
к градостроительным регламентам в границах  
территорий зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом А.Ф. Геесбергена»,  
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
пр. Чехова, 3, литеры А, А1, а, а3, а10, а11

**1. Требования**  
к градостроительным регламентам  
в границах территории охранной зоны объекта культурного  
наследия регионального значения «Жилой дом А.Ф. Геесбергена»,  
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
пр. Чехова, 3, литеры А, А1, а, а3, а10, а11

**1.1. Запрещается:**

хозяйственная деятельность, нарушающая целостность и сохранность историко-градостроительной среды объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.Ф. Геесбергена», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Чехова, 3, литеры А, А1, а, а3, а10, а11 (далее – объект культурного наследия);

снос, изменение габаритов и исторического фасадного декора до установления историко-культурной ценности объектов историко-градостроительной среды (по адресу: г. Ростов-на-Дону, просп. Чехова, 5; г. Ростов-на-Дону, просп. Чехова, 7/132, ул. Станиславского; г. Ростов-на-Дону, просп. Чехова, 18);

строительство зданий, строений, сооружений, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды на основании историко-культурных исследований;

размещение некапитальных построек, киосков, навесов, павильонов; возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций, базовых станций, антенных мачт и мачт освещения высоковольтных линий электропередач, труб и других;

размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

нарушение сложившейся планировочной структуры; изменение рельефа, кроме мероприятий по инженерной защите территорий;

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

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей надземным и наземным способом по пр. Чехова;

прокладка новых линий инженерных сетей по фасадам объектов историко-градостроительной среды (по адресу: г. Ростов-на-Дону, просп. Чехова, 5; г. Ростов-на-Дону, просп. Чехова, 7/132, ул. Станиславского; г. Ростов-на-Дону, просп. Чехова, 18);

проведение земляных и связанных с ними работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия федерального значения «Грунтовый некрополь Ростовского городища» и «Комплекс наземных и подземных сооружений крепости святого Дмитрия Ростовского» в установленном законодательством порядке;

размещение площадок для мусоросборников, контейнеров для отходов, кроме урн;

размещение и установка любых экранирующих сооружений, рекламы, рекламных конструкций, баннеров, растяжек и (или) конструкций для них, кроме праздничного и событийного оформления.

#### 1.2. Разрешается:

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

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

проведение всех видов археологических полевых работ, спасательных археологических полевых работ перед началом любых земляных и связанных с ними работ (кроме работ по посадке деревьев, кустарников) с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без увеличения высотных и планировочных габаритов с использованием в отделке фасадов кладки из кирпича или натурального камня, штукатурки с последующей окраской в оттенки бежевого, белого, серого, голубого, охристого, бледно-розового, коричневого и терракотового цветов, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности, применение светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект;

капитальный ремонт, реконструкция объектов историко-градостроительной среды (по адресу: г. Ростов-на-Дону, просп. Чехова, 5; г. Ростов-на-Дону, просп. Чехова, 7/132, ул. Станиславского; г. Ростов-на-Дону, просп. Чехова, 18) без увеличения высотных и планировочных габаритов с сохранением архитектурно-стилистических приемов оформления главного фасада, конфигурации ската крыш, размеров и конфигурации оконных проемов и применением светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект;

снос (демонтаж) ветхих и (или) малоценных объектов капитального и некапитального строительства и (или) признанных аварийными;

сохранение элементов исторической планировочной структуры;



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

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиту от динамических воздействий;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей проложенных по просп. Чехова подземным способом, с восстановлением существующего покрытия и благоустройства;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей подземным, надземным и наземным способом в глубине застройки квартала при обеспечении отсутствия их негативного воздействия на сохранность объекта культурного наследия и его визуальное восприятие с просп. Чехова;

устройство, ремонт и реконструкция входных узлов;

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, другой историко-культурной информации высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;

устройство подпорных стен высотой не более 3,0 метра с использованием в облицовке материалов – керамического и (или) силикатного кирпича, камня, дерева;

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

проведение работ по благоустройству территории, установка малых архитектурных форм (скамьи, урны, клумбы и другие), не нарушающих условий визуального восприятия объекта культурного наследия;

строительство, реконструкция и ремонт дорог и пешеходных проходов с твердым покрытием;

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

устройство временных открытых парковок автотранспорта.

## 2. Требования

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

### 2.1. Запрещается:

хозяйственная деятельность, ведущая к искажению визуальных связей сложившейся застройки с объектом культурного наследия;

изменение градостроительных характеристик территории историко-градостроительной среды;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки;

размещение пристроенных коридоров, гаражей, хозяйственных построек по уличному фронту;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей по границам земельных участков, выходящих на просп. Чехова, наземным и надземным способом;

строительство промышленных предприятий, иных объектов промышленности, в том числе производственного назначения, загрязняющих окружающую среду;

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

применение диссонирующих объемно-пространственных, архитектурных решений, активных по силуэту и цвету, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применении со стороны улиц сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов, использование цветного стекла, устройство полувальмовых крыш, мансардных крыш с переломом, щипцовых конструкций;

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

устройство со стороны просп. Чехова сплошных ограждений с применением бетонных панелей, профилированного настила, асбоцементных листов (за исключением безопасного ограждения в период строительства);

проведение земляных и связанных с ними работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия федерального значения «Грунтовый некрополь Ростовского городища» и «Комплекс наземных и подземных сооружений крепости святого Дмитрия Ростовского» в установленном законодательством порядке;

установка кондиционеров, антенн и другого инженерного оборудования на фасадах, выходящих на просп. Чехова.

## 2.2. Разрешается:

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

строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства с соблюдением ограничений – высота до 10,0 метра от уровня земли до конька крыши; с сохранением характерных исторических параметров застройки: материал традиционный – камень, кирпич, штукатурка или имитирующий традиционный; рекомендуемая форма крыши – скатная, с уклоном не более 45 градусов; использование отделочных материалов в оттенках бежевого, белого, серого, голубого, охристого, бледно-розового, коричневого и терракотового цветов в соответствии с характером исторической среды, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности;

капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением высотных и планировочных габаритов и использованием в отделке фасадов кладки из кирпича или натурального камня, штукатурки с последующей окраской в оттенки бежевого, белого, серого, охристого, бледно-розового, коричневого и терракотового цветов, исключая их контрастные сочетания и цвета максимальной насыщенности;

снос (демонтаж) ветхих и (или) малоценных объектов капитального и некапитального строительства и (или) признанных аварийными;

проведение всех видов археологических полевых работ, спасательных археологических полевых работ перед началом любых земляных и связанных с ними работ (кроме работ по посадке деревьев, кустарников) с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

устройство подпорных стен высотой не более 3,0 метра с использованием в облицовке материалов – керамический и (или) силикатный кирпич, камень, дерево;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей по границам земельных участков, выходящих на просп. Чехова, подземным способом с восстановлением существующего покрытия и благоустройства;

прокладка и строительство новых линий инженерных сетей подземным, надземным и наземным способом в глубине застройки квартала при обеспечении отсутствия их негативного воздействия на сохранность объекта культурного наследия и его визуальное восприятие с просп. Чехова;

прокладка, ремонт, реконструкция внутриквартальных проездов и пешеходных проходов;

установка со стороны просп. Чехова сквозных металлических ограждений высотой до 2,0 метра;

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

производство строительных работ на земельных участках непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, возможно при условии разработки раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



В.В. Лозин