



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.08.2017 № 556

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении границ зон
охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Особняк К.Н. Хазизова»,
особых режимов использования земель и 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 «Особняк К.Н. Хазизова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 24.07.2017 Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т :**

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Н. Хазизова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А, согласно приложению № 1.

2. Утвердить особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Н. Хазизова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Н. Хазизова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А, является министерство культуры Ростовской области.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Первый заместитель
Губернатора Ростовской области



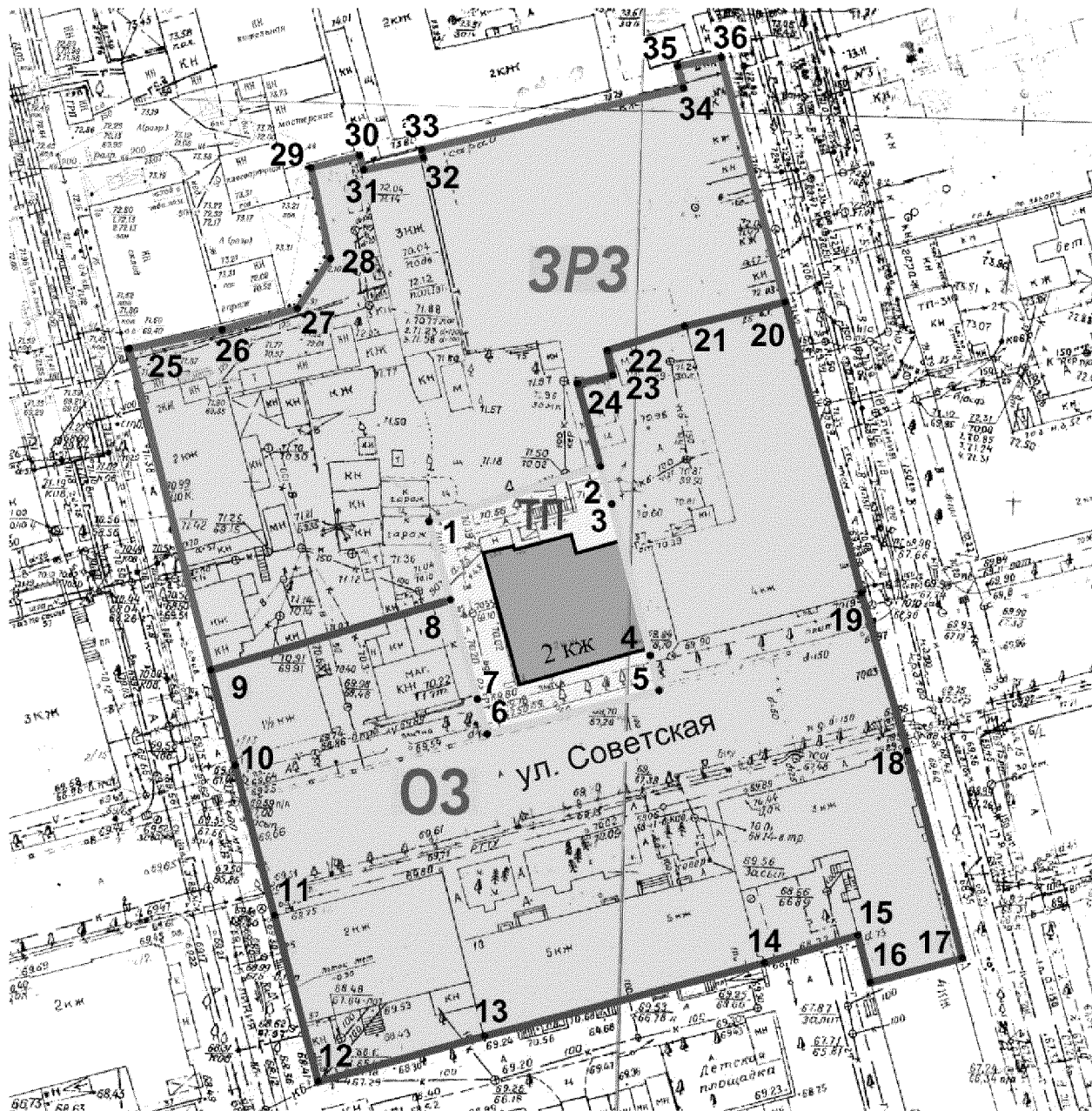
И.А. Гуськов

Постановление вносит
министерство культуры
Ростовской области

Приложение № 1
к постановлению
Правительства
Ростовской области
от 16.08.2017 № 556

ГРАНИЦЫ
зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Особняк К.Н. Хазизова», расположенного
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А

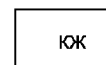
1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Особняк К.Н. Хазизова», расположенного
по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А



Условные обозначения:



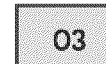
– объект культурного наследия регионального значения «Обособля К.Н. Хазизова», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А (далее – объект культурного наследия);



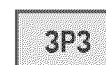
– окружающая застройка;



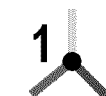
– территория объекта культурного наследия;



– охранная зона объекта культурного наследия;



– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;



– точка поворота границ зон и территории объекта культурного наследия.

2. Описание границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Обособляк К.Н. Хазизова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А

Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Обособляк К.Н. Хазизова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А (далее – объект культурного наследия), объединяет наиболее ценные видовые точки и коридоры видимости объекта культурного наследия:

точки 8 – 9: по условной линии, проложенной по дворовому проезду домовладения по адресу: ул. Советская, 11а, и далее по грани стены дворового фасада одноэтажного здания по адресу: ул. Советская, 13;

точки 9 – 10: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031544:9;

точки 10 – 11: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Советской;

точки 11 – 12, 12 – 13: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031985:19;

точки 13 – 14: по грани стены дворового фасада пятиэтажного здания по адресу: ул. Советская, 10;

точки 14 – 15: по проезду домовладения по адресу: ул. Советская, 8;

точки 15 – 16, 16 – 17: по граням стены дворовых фасадов трехэтажного здания по адресу: ул. Советская, 8;

точки 17 – 18: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031985:18;

точки 18-19: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Советской;

точки 19 – 20: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031544:6;

точка 20 – 21: по грани дворового фасада четырехэтажного здания по адресу: ул. Советская, 9;

точки 21 – 22, 22 – 23, 23 – 24, 24 – 2: по ограждению земельного участка домовладения по адресу: ул. Советская, 9/2;

точки 2 – 3, 3 – 4, 4 – 5, 5 – 6, 6 – 7, 7 – 8: совпадает с границей территории объекта культурного наследия.

3. Таблица координат характерных точек границы охранной зоны объекта культурного наследия

Обозначение (номер) характерных точек	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X	Y
1	2	3
Точка № 8	422612.39	2207455.27
Точка № 9	422603.16	2207423.81
Точка № 10	422590.66	2207427.01
Точка № 11	422570.95	2207432.22
Точка № 12	422549.16	2207437.9

1	2	3
Точка № 13	422555.13	2207459.78
Точка № 14	422564.72	2207496.53
Точка № 15	422568.35	2207508.74
Точка № 16	422562.18	2207510.4
Точка № 17	422565.36	2207522.48
Точка № 18	422592.54	2207515.31
Точка № 19	422612.50	2207509.84
Точка № 20	422651.53	2207499.40
Точка № 21	422648.33	2207486.00
Точка № 22	422645.15	2207475.86
Точка № 23	422641.89	2207476.61
Точка № 24	422640.81	2207471.95
Точка № 2	422629.93	2207474.99
Точка № 3	422624.98	2207476.47
Точка № 4	422605.10	2207481.54
Точка № 5	422600.48	2207482.67
Точка № 6	422594.77	2207460.10
Точка № 7	422599.37	2207458.81

4. Описание границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия формируется в границах:

точки 9 – 25: вдоль линии застройки ул. 16-я Линия;

точки 25 – 26, 26 – 27, 27 – 28, 28 – 29, 29 – 30, 30 – 31, 31 – 32:
по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031544:11;

точки 32 – 33, 33 – 34, 34 – 35, 35 – 36: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0031544:5;

точки 36 – 20: вдоль линии застройки ул. 18-я Линия;

точки 20 – 21, 21 – 22, 22 – 23, 23 – 24, 24 – 2: совпадает с границами охранной зоны;

точки 2 – 1, 1 – 8: совпадает с границей территории объекта культурного наследия;

точки 8 – 9: совпадает с границами охранной зоны.

5. Таблица координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Обозначение (номер) характерных точек	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X	Y
1	2	3
Точка № 9	422603.16	2207423.81
Точка № 25	422645.37	2207413.15
Точка № 26	422647.88	2207425.34
Точка № 27	422650.64	2207435.21
Точка № 28	422657.20	2207439.52
Точка № 29	422669.10	2207436.99
Точка № 30	422670.71	2207443.36
Точка № 31	422668.85	2207443.9
Точка № 32	422670.45	2207451.74
Точка № 33	422671.48	2207451.51
Точка № 34	422679.58	2207485.89
Точка № 35	422682.46	2207485.14
Точка № 36	422683.60	2207490.82
Точка № 20	422651.53	2207499.40
Точка № 21	422648.33	2207486.00
Точка № 22	422645.15	2207475.86
Точка № 23	422641.89	2207476.61
Точка № 24	422640.81	2207471.95
Точка № 2	422629.93	2207474.99
Точка № 1	422622.68	2207452.48
Точка № 8	422612.39	2207455.27

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко

ОСОБЫЕ РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Н. Хазизова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А

1. Особые режимы использования земель в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Н. Хазизова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А

В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Н. Хазизова», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 11, литер А (далее – объект культурного наследия), установлены следующие особые режимы использования земель:

запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

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

В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия установлен следующий градостроительный регламент:

№ п/п	Основные разрешенные виды использования	Регламент охранной зоны
1	2	3
1.	<p>Запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия</p>	<p>разрешается:</p> <p>сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды;</p> <p>восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;</p> <p>снос ветхих, малоценных строений</p> <p>запрещается:</p> <p>строительство новых капитальных зданий и сооружений;</p> <p>строительство транспортных магистралей и развязок, мостовых переходов, инженерных сооружений</p>
2.	<p>Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм</p>	<p>разрешается:</p> <p>капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без увеличения объема строений, с использованием при оформлении уличных фасадов композиционных и стилистических приемов, характерных для архитектурной традиции конца XIX – начала XX века, отраженных в стиле «эkleктика»;</p> <p>дисгармоничные объекты капитального строительства подлежат реконструкции с возможным увеличением их высоты до 10,0 метра (дом по ул. Советской, 11 а);</p> <p>до проведения реконструкции объекты могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом;</p> <p>капитальный ремонт и реконструкция объектов</p>

1	2	3
		<p>инженерной и транспортной инфраструктуры; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; тип и материал покрытий определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования</p>
3.	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов</p>	<p>разрешается:</p> <p>хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;</p> <p>проведение работ по благоустройству территории, включая озеленение, при условии формирования крон деревьев для исключения препятствий восприятия объекта культурного наследия;</p> <p>устройство временных открытых парковок автотранспорта;</p> <p>установка средств наружной рекламы и информации:</p> <p>элементов информационно-декоративного оформления событийного характера;</p> <p>объектов системы городской ориентирующей информации (за исключением консольных конструкций), высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра;</p> <p>мемориальных досок, вывесок не выше первого этажа здания площадью информационного поля не более 0,5 кв. метра;</p> <p>средства наружной рекламы и информации, параметры которых не соответствуют регламенту, установленному в границах охранной зоны, могут использоваться без приведения их в соответствие с указанным регламентом до истечения срока действия договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции;</p> <p>запрещается:</p> <p>установка временных построек, киосков, навесов;</p> <p>прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным способом;</p>

1	2	3
		установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек; использование кровель и фасадов, формирующих уличный фронт, для размещения и эксплуатации устройств связи антенного типа, систем кондиционирования и вентиляции воздуха, газового оборудования
4.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении	запрещается: размещение взрыво-пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием; применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия

3. Особые режимы использования земель в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия установлены следующие особые режимы использования земель:

ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

4. Требования к градостроительным регламентам
в границах территории зоны регулирования застройки
и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности установлен следующий градостроительный регламент:

№ п/п	Основные разрешенные виды использования	Регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
1	2	3
1.	Ограничение строительства, реконструкции, капитального ремонта, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений	разрешается: снос ветхих и малоценных зданий и сооружений; капитальный ремонт объектов капитального строительства; реконструкция объектов капитального строительства с ограничением высоты строений до 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза по красной линии ул. 16-я Линия и возможным увеличением высоты в глубину квартала до 34,0 метра; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры; возведение объектов нового капитального строительства; параметры объектов нового капитального строительства регламентируются: по высоте: 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза по красной линии ул. 16-я Линия и возможным увеличением высоты в глубину квартала до 34,0 метра (увеличение высоты таких зданий допускается с отступом не менее 6,0 метра от красной линии ул. 16-я Линия); по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на красную линию ул. 18-я Линия должны завершаться

1	2	3
		<p>скатными крышами (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов);</p> <p>здания или их части, размещаемые с отступом от красной линии, допускается завершать плоской кровлей;</p> <p>не допускается устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов;</p> <p>фасады: оштукатурены, окрашены или выполнены из керамического кирпича; допускается применение в облицовке фасадов материалов, имитирующих натуральные (камень, кирпич);</p> <p>лицевые фасады зданий, выходящих на ул. 16-я Линия и ул. 18-я Линия, должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом;</p> <p>протяженность фасадов по уличному фронту не должна превышать 30,0 метра;</p> <p>по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой;</p> <p>применение цветов максимальной насыщенности не допускается</p> <p>запрещается:</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>применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, несвойственных исторической застройке квартала</p>

1	2	3
2.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	запрещается: размещение взрыво-пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием; применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко