



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.08.2017 № 561

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении границ зон  
охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Комплекс зданий Комитета донских  
гирл», 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 «Комплекс зданий Комитета донских гирл», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 15.05.2017 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 «Комплекс зданий Комитета донских гирл», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е, согласно приложению № 1.

2. Утвердить особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий Комитета донских гирл», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий Комитета донских гирл», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е, 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



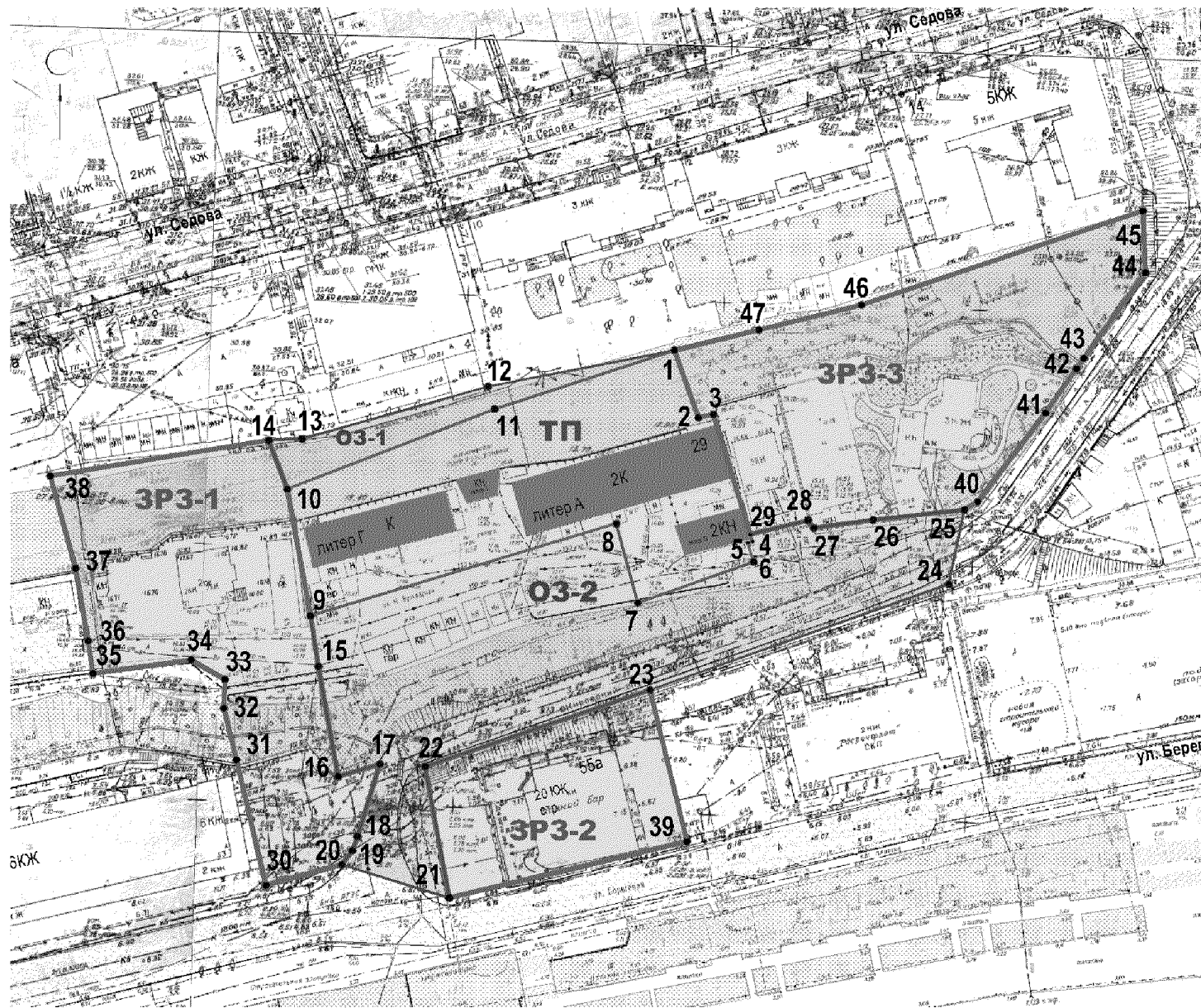
И.А. Гуськов

Постановление вносит  
министерство культуры  
Ростовской области

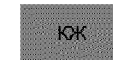
## ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Комплекс зданий Комитета  
донских гирл», расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е

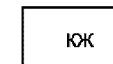
1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий Комитета донских гирл», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е



Условные обозначения:



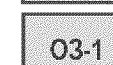
– объект культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий Комитета донских гирл», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е (далее – объект культурного наследия)



– окружающая застройка;



– территория объекта культурного наследия;



– охранный 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  
«Комплекс зданий Комитета донских гирл»,  
расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е

Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий Комитета донских гирл», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е (далее – объект культурного наследия), формируется двумя участками: в северном (ОЗ-1) и южном (ОЗ-2) направлениях.

Участок ОЗ-1:

точки 10 – 11; 11 – 1: совпадают с границей территории памятника;

точки 1 – 12: по условной линии, проложенной по излому склона;

точки 12 – 13, 13 – 14: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:2;

точки 14 – 10: по условной линии, проложенной по склону.

Участок ОЗ-2:

точки 9 – 15: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:31, далее по покрытию внутриквартального проезда;

точки 15 – 16: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:37, 61:44:0041022:38;

точки 16 – 17: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:38;

точки 17 – 18, 18 – 19, 19 – 20: по бордюру проезда пр. Богатыновский спуск;

точки 20 – 21: по условной линии, проложенной по проезду пр. Богатыновский спуск;

точки 21 – 22, 22 – 23: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041201:2;

точки 23 – 24: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041201:1;

точки 24 – 25: по условной линии, проложенной по проезду пр. Богатыновский спуск;

точки 25 – 26, 26 – 27, 27 – 28: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:139;

точки 28 – 29: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:138;

точки 29 – 4, 4 – 5, 5 – 6, 6 – 7, 7 – 8, 8 – 9: по границе 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 (м)	Y (м)
1	2	3
Участок ОЗ-1		
10	421393.55	2205213.66
11	421409.21	2205254.13
1	421420.65	2205289.23
12	421413.59	2205252.84
13	421403.37	2205216.56
14	421403.10	2205210.01
Участок ОЗ-2		
9	421368.82	2205218.20
15	421358.97	2205219.72
16	421337.47	2205223.58
17	421339.88	2205231.73
18	421325.85	2205227.39
19	421323.00	2205226.35
20	421320.27	2205224.30
21	421313.79	2205245.29
22	421339.41	2205240.55
23	421354.36	2205284.44
24	421374.99	2205342.76
25	421389.53	2205345.82
26	421387.56	2205327.99
27	421386.00	2205316.42
28	421387.48	2205315.31
29	421384.73	2205304.04
4	421383.39	2205304.45
5	421383.08	2205303.57
6	421379.35	2205304.65
7	421371.37	2205282.06
8	421386.90	2205277.87

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия формируется в западном (ЗРЗ-1), южном (ЗРЗ-2) и восточном (ЗРЗ-3) направлениях.

Участок ЗРЗ-1:  
 точки 20 – 30: по условной линии, проложенной по пешеходному проходу ул. Береговой;  
 точки 30 – 31: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041025:113;  
 точки 31 – 32, 32 – 33: по кадастровой границе квартала 61:44:0041022;  
 точки 33 – 34, 34 – 35: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:30;  
 точки 35 – 36: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;  
 точки 36 – 37: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:30;  
 точки 37 – 38: по условной линии, проложенной по склону;  
 точки 38 – 14: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:2;  
 точки 14 – 10: по границе охранной зоны участка ОЗ-1;  
 точки 10 – 9: по границе территории объекта культурного наследия;  
 точки 9 – 15, 15 – 16, 16 – 17, 17 – 18, 18 – 19, 19 – 20: по границе охранной зоны участка ОЗ-2.

Участок ЗРЗ – 2:  
 точки 23 – 39, 39 – 21: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041201:2;  
 точки 21 – 22, 22 – 23: по границе охранной зоны участка ОЗ-2.

Участок ЗРЗ-3:  
 точки 25 – 40, 40 – 41, 41 – 42, 42 – 43: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:143;  
 точки 43 – 44, 44 – 45: по условной линии, проложенной по подножию склона;  
 точки 45 – 46: по условной линии, проложенной по излому склона;  
 точки 46 – 47: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:139;  
 точки 47 – 1: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0041022:138;  
 точки 1 – 2, 2 – 3, 3 – 29: по границе территории объекта культурного наследия;  
 точки 29 – 28, 28 – 27, 27 – 26, 26 – 25: по границе охранной зоны участка ОЗ-2.

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 (м)	Y (м)
1	2	3
Участок ЗРЗ-1		
20	421320.27	2205224.30
30	421316.26	2205209.48
31	421340.7	2205203.7
32	421350.81	2205201.29
33	421356.45	2205201.48

1	2	3
34	421360.25	2205194.88
35	421357.6	2205175.73
36	421363.97	2205174.78
37	421378.1	2205172.34
38	421396.11	2205167.41
14	421403.10	2205210.01
10	421393.55	2205213.66
9	421368.82	2205218.20
15	421358.97	2205219.72
16	421337.47	2205223.58
17	421339.88	2205231.73
18	421325.85	2205227.39
19	421323.00	2205226.35
Участок ЗРЗ-2		
23	421354.36	2205284.44
39	421324.79	2205291.64
21	421313.79	2205245.29
22	421339.41	2205240.55
Участок ЗРЗ-3		
25	421389.53	2205345.82
40	421391.13	2205348.42
41	421408.43	2205361.68
42	421417.07	2205367.69
43	421419.11	2205369.12
44	421435.78	2205381.15
45	421447.87	2205380.66
46	421429.52	2205325.72
47	421424.66	2205305.74
1	421420.65	2205289.23
2	421407.51	2205293.90
3	421408.13	2205296.84
29	421384.73	2205304.04
28	421387.48	2205315.31
27	421386.00	2205316.42
26	421387.56	2205327.99

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 «Комплекс зданий Комитета донских гирл»,  
расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е

**1. Особые режимы использования земель**  
в границах территорий охранной зоны объекта  
культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий  
Комитета донских гирл», расположенного по адресу: Ростовская  
область, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е

В границах территорий охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий Комитета донских гирл», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, 29, литеры А, Б, Г, Е (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);

обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

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.	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>разрешается: восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной и природной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований</p> <p>запрещается: строительство капитальных зданий и сооружений; строительство транспортных магистралей и развязок, мостовых переходов, инженерных сооружений; установка вышек сотовой связи и базовых станций</p>
2.	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>разрешается: капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения объемных параметров и применения в отделке наружных стен керамического кирпича и (или) штукатурки с последующей окраской; капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования</p>
3.	Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения	<p>разрешается: хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия; благоустройство территории и установка малых</p>

1	2	3
	<p>сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов</p>	<p>архитектурных форм; установка информационных стендов и адресных указателей, высотой не более 2,0 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра; проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями с устройством цветников и газонов; устройство временных открытых парковок автотранспорта</p> <p>запрещается: прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным способом; установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек</p>
4.	<p>Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств</p>	<p>разрешается: регулирование посадок высокоствольных деревьев; высота зеленых насаждений нормируется до 12,0 метра; тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева</p>
5.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении</p>	<p>разрешается: проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах местоположения объекта археологического наследия при условии выполнения мероприятий по обеспечению его сохранности; требования к содержанию этих мероприятий регламентируются действующим законодательством</p> <p>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</p>

### 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;

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

ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

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	разрешается: сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических красных линий и линий застройки улиц; капитальный ремонт объектов

1	2	3
	<p>капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений</p>	<p>капитального строительства с применением в отделке фасадов керамического кирпича и (или) штукатурки с последующей окраской; реконструкция объектов капитального строительства с ограничением высоты до 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и до 21,5 метра до конька скатной крыши; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры; возведение объектов капитального строительства; параметры объектов нового капитального строительства должны отвечать следующим требованиям:</p> <p>по высоте: параметры разрешённого строительства определяются в пределах 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза и 21,5 метра до конька скатной крыши;</p> <p>по силуэту: вертикальные стены, традиционные конструкции кровель (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов); не допускается устройство односкатных кровель, мансардных кровель с конструкциями ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов; оштукатуривание фасадов, окрашивание без применения цветовых решений максимальной насыщенности или облицовка из керамического кирпича</p> <p>запрещается:</p> <p>строительство по типовым и повторно применяемым проектам, нарушающим стилевую целостность исторической среды;</p> <p>применение диссонансных объемно-</p>

1	2	3
		<p>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> <p>строительство транспортных магистралей и развязок;</p> <p>прокладка инженерных коммуникаций (трасс водоснабжения, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным способом</p>
2.	<p>Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>разрешается:</p> <p>проведение агротехнических мероприятий по уходу за посадками зеленых насаждений</p> <p>запрещается:</p> <p>размещение на фасадах зданий антенн, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, систем газоснабжения и прочего технологического оборудования;</p> <p>установка на фасадах зданий рекламных конструкций</p>
3.	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>разрешается:</p> <p>проведение работ по инженерной подготовке территории с производством земляных работ</p>
4.	<p>Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта</p>	<p>запрещается:</p> <p>строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду</p>

1	2	3
5.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>разрешается:</p> <p>проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах местоположения объекта археологического наследия при условии выполнения мероприятий по обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями действующего законодательства</p> <p>запрещается:</p> <p>размещение взрыво-пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;</p> <p>применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия</p>

Начальник управления  
документационного обеспечения  
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко