



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

г. Ростов-на-Дону

### **Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание городского коммерческого училища» 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», 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 «Здание городского коммерческого училища», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, д. 162, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 17.04.2023 Правительство Ростовской области **постановляет:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание городского коммерческого училища» (регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 611410096030005) согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание городского коммерческого училища» согласно приложению № 2.

3. Принять к сведению, что объект культурного наследия регионального значения «Здание городского коммерческого училища» имеет:

3.1. Адрес в соответствии с постановлением Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростова-на-Дону и мерах по их охране»: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162/32/47а, Богатынский спуск / ул. Петровская, литер А.

3.2. Адрес в соответствии со сведениями, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, д. 162.

4. Принять к сведению, что объект культурного наследия регионального значения «Здание городского коммерческого училища» имеет:

4.1. Наименование в соответствии с постановлением Главы Администрации Ростовской области от 09.10.1998 № 411 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры г. Ростова-на-Дону и мерах по их охране»: Здание городского коммерческого училища, 1905 г., арх. Н.М. Соколов.

4.2. Наименование в соответствии со сведениями, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Здание городского коммерческого училища.

5. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание городского коммерческого училища», является комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

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

7. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Губернатора Ростовской области Гуськова И.А.

Губернатор  
Ростовской области

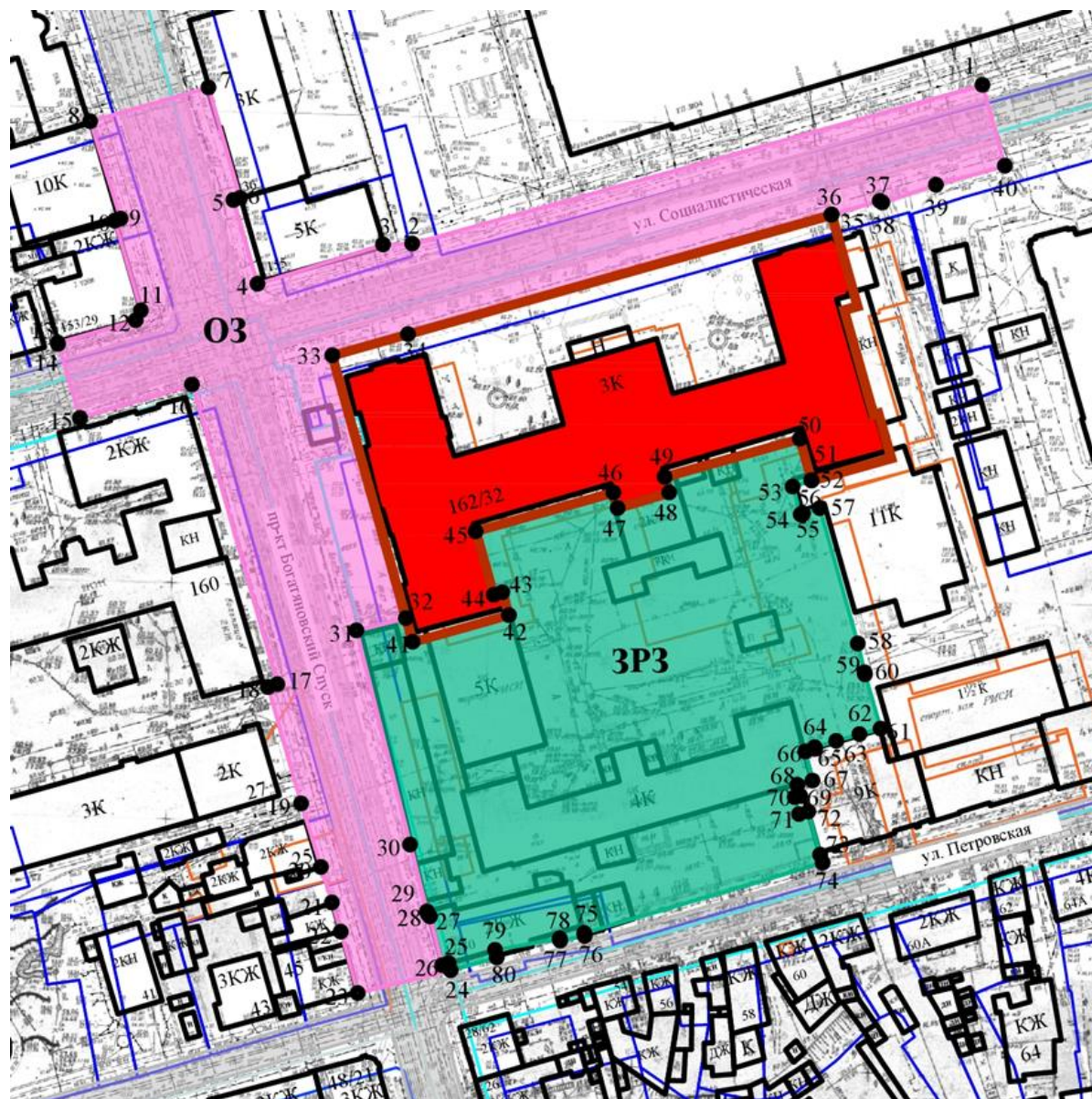
В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

Приложение № 1  
к постановлению  
Правительства  
Ростовской области  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ЗОНЫ**  
охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание городского коммерческого училища»

1. Графическое описание  
местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание городского коммерческого училища»



Условные обозначения:

Застройка



– объект культурного наследия регионального значения «Здание городского коммерческого училища» (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) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	421987.64	2205431.77
2	421953.99	2205310.79
3	421953.81	2205304.58
4	421945.49	2205277.97
5	421963.28	2205272.87
6	421963.68	2205274.29
7	421987.09	2205267.57
8	421979.91	2205242.47
9	421959.31	2205248.96
10	421958.90	2205247.71
11	421939.90	2205253.22
12	421937.82	2205252.12
13	421933.02	2205235.55
14	421932.75	2205235.63
15	421917.06	2205240.30
16	421924.14	2205264.07
17	421860.67	2205282.17
18	421860.08	2205280.18
19	421835.37	2205287.19
20	421821.94	2205291.43
21	421814.37	2205293.77
22	421808.17	2205295.62
23	421795.19	2205299.24
24	421800.03	2205318.92
25	421801.62	2205318.50
26	421801.17	2205317.15
27	421811.48	2205314.55
28	421811.98	2205314.15
29	421812.55	2205313.94
30	421826.72	2205310.37
31	421872.04	2205298.97
32	421874.68	2205309.47

1	2	3
33	421930.32	2205293.82
34	421934.85	2205309.92
35	421960.12	2205399.76
36	421960.21	2205399.74
37	421963.09	2205409.98
38	421962.71	2205410.55
39	421966.45	2205421.87
40	421970.57	2205436.52
1	421987.64	2205431.77

3. Таблица координат характерных точек  
границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
24	421800.03	2205318.92
25	421801.62	2205318.50
26	421801.17	2205317.15
27	421811.48	2205314.55
28	421811.98	2205314.15
29	421812.55	2205313.94
30	421826.72	2205310.37
31	421872.04	2205298.97
32	421874.68	2205309.47
41	421869.60	2205310.90
42	421875.33	2205331.29
43	421880.13	2205329.94
44	421879.60	2205328.06
45	421893.08	2205324.27
46	421901.29	2205353.45
47	421897.95	2205354.38
48	421901.27	2205365.31
49	421904.61	2205364.37
50	421912.66	2205393.00
51	421903.82	2205395.49
52	421903.77	2205395.50

1	2	3
53	421902.56	2205391.46
54	421896.61	2205393.17
55	421896.74	2205393.67
56	421896.91	2205393.63
57	421897.94	2205397.28
58	421869.32	2205405.30
59	421863.21	2205406.73
60	421862.73	2205406.86
61	421851.30	2205410.18
62	421850.05	2205405.63
63	421848.64	2205400.74
64	421847.32	2205396.14
65	421846.93	2205396.23
66	421846.43	2205394.19
67	421840.23	2205395.72
68	421839.34	2205392.49
69	421837.04	2205393.12
70	421836.71	2205391.91
71	421833.17	2205392.88
72	421833.68	2205394.80
73	421824.49	2205397.36
74	421822.84	2205397.83
75	421807.95	2205347.25
76	421807.29	2205347.40
77	421806.29	2205342.14
78	421806.80	2205342.05
79	421804.33	2205328.38
80	421802.77	2205328.71
24	421800.03	2205318.92

Заместитель начальника  
управления документационного  
обеспечения Правительства  
Ростовской области – начальник  
отдела нормативных документов

В.В. Сечков

## ТРЕБОВАНИЯ

к градостроительным регламентам в границах  
территорий зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание городского коммерческого училища»

1. Требования к градостроительным регламентам  
в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание городского коммерческого училища»

### 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 «Здание городского коммерческого училища» (далее – объект культурного наследия);

размещение любых видов некапитальных построек (за исключением событийного характера, устанавливаемых для проведения публичных мероприятий и установки некапитальных сезонных (летних) площадок предприятий общественного питания);

размещение взрывопожароопасных объектов, с динамическим воздействием, хранение огнеопасных материалов;

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

размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов в зоне панорамного обзора и ближе 10,0 метра до границ территории объекта культурного наследия;

замусоривание территории;

изменение характера рельефа, кроме мероприятий по инженерной защите территорий;

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

применение для тротуаров, дорожек, площадок элементов мощения ярких цветов, контрастных сочетаний;

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, установка любых экранирующих сооружений, все видов рекламных конструкций, кроме праздничного и событийного оформления;



проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

#### 1.2. Разрешается:

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

размещение временных некапитальных строений, сооружений, в том числе, устанавливаемых для проведения публичных мероприятий событийного характера, дизайн и места размещения временных некапитальных строений, сооружений, определяются с учетом исключения негативного воздействия размещаемых объектов на условия визуального восприятия объекта культурного наследия;

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

хозяйственная деятельность, направленная на обеспечение пожарной безопасности, защиту от динамических воздействий объекта культурного наследия;

установка некапитальных сезонных (летних) площадок предприятий общественного питания;

устройство входных узлов;

восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов, элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам;

обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной 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, площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;

размещение и установка временных элементов и конструкций информационно-декоративного оформления событийного характера, праздничного оформления, дизайн и места размещения объектов событийных мероприятий, определяются с учетом исключения негативного воздействия размещаемых объектов на условия визуального восприятия объекта культурного наследия;

сохранение элементов исторической планировочной структуры;

ремонт дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия, установка дорожных знаков и светофоров, организация пешеходных переходов;

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

проведение работ по благоустройству территории, включая размещение малых архитектурных форм, размещение памятных знаков, произведений монументально-декоративного искусства; применения традиционных материалов (камень, дерево, кованый и литой металл), в том числе устройство временных открытых парковок автотранспорта;

устройство ограждений со стороны улиц, с высотными параметрами – до 2,0 метра, использованием традиционных материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки, в том числе «прозрачных» ограждений по границам земельных участков (кованых и литых металлических ограждений);

проведение работ по озеленению с использованием для данной местности традиционных пород деревьев и кустарников (тополь, вяз, липа, каштан конский, клен, черемуха, калина, шиповник и иные, тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева) при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, регулированию, санации зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;

осуществление в рамках действующего регламента изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, при наличии в составе проектной документации по проведению указанных работ разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованных исполнительным органом Ростовской области, уполномоченным в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## 2. Требования

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

### 2.1. Запрещается:

изменение градостроительных характеристик территории историко-градостроительной среды;

строительство новых объектов капитального строительства без соблюдения высотного ограничения – 21,0 метра от уровня земли до верха конька крыши.

реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства с увеличением их существующих габаритных размеров, в том числе высотных;

строительство зданий и сооружений промышленного, коммунально-складского назначения, размещение объектов, создающих грузовые потоки, загрязняющих воздушный бассейн, взрыво и пожароопасных;

установка кондиционеров, антенн и иного инженерного, оборудования на фасадах; рекламных конструкций, «агрессивных» по форме и цвету, вносящих диссонанс в визуальные панорамы улиц, выходящих на ул. Социалистическая и пр-кт Богатынянский Спуск;

применение диссонансных объёмно-пространственных, 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, использования зеркального и цветного стекла, устройство полувальмовых крыш, мансардных крыш с переломом, щипцовых конструкций;

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

применение для тротуаров, дорожек, площадок элементов мощения ярких цветов, контрастных сочетаний;

несанкционированное озеленение территории с использованием произвольной высадки зеленых насаждений, несовместимых с ценными ландшафтными и градостроительными характеристиками среды и нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

изменение характера сложившегося рельефа, за исключением проведения мероприятий по инженерной защите территорий;

прокладка инженерных сетей наземным и надземным способом;

размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб, иных инженерных сооружений с высотой, превышающей, отметку верха конька кровли объекта культурного наследия;

размещение отдельно стоящих рекламных конструкций с площадью информационного поля более 5,0 кв. метра;

организация необорудованных мест для сбора мусора и свалок;

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

проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

## 2.2. Разрешается:

строительство новых объектов капитального строительства с соблюдением высотного ограничения: от отметки земли до отметки верха конька крыши не более 21,0 метра; с сохранением характерных исторических параметров застройки: материал традиционный (дерево, камень, кирпич, штукатурка) или имитирующий 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;

реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства с сохранением их существующих габаритных размеров, в том числе высотных; с сохранением характерных исторических параметров застройки: материал традиционный (дерево, камень, кирпич,

штукатурка) или имитирующий 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 объектов капитального, некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

сохранение существующих градостроительных характеристик историко-градостроительной среды;

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

прокладка подземным способом инженерных сетей, в том числе ливневой канализации, 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 благоустройству территории, включая размещение малых архитектурных форм, размещение памятных знаков, произведений монументально-декоративного искусства; применения традиционных материалов (камень, дерево, кованый и литой металл), в том числе устройство временных открытых парковок автотранспорта;

проведение работ по озеленению с использованием для данной местности традиционных пород деревьев и кустарников (тополь, вяз, липа, каштан конский, клен, черемуха, калина, шиповник и иные, тип формирования кроны соответствует естественному построению дерева) при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, регулированию, санации зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

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

размещение и установка временных элементов и конструкций информационно-декоративного оформления событийного характера, праздничного оформления, дизайн и места размещения объектов событийных мероприятий, определяются с учетом исключения негативного воздействия размещаемых объектов на условия визуального восприятия объекта культурного наследия;

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

Заместитель начальника  
управления документационного  
обеспечения Правительства  
Ростовской области – начальник  
отдела нормативных документов

В.В. Сечков