



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.03.2018 № 165

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Главный корпус Ростовского института  
железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен  
в нач. 1950-х гг.», 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 «Главный корпус Ростовского института железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен в нач. 1950-х гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, литеры А, А1, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 03.10.2017 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 «Главный корпус Ростовского института железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен в нач. 1950-х гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, литеры А, А1, согласно приложению № 1.

2. Утвердить особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Главный корпус Ростовского института железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен в нач. 1950-х гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, литеры А, А1, согласно приложению № 2.

3. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Главный корпус Ростовского института железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен в нач. 1950-х гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, литеры А, А1, 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



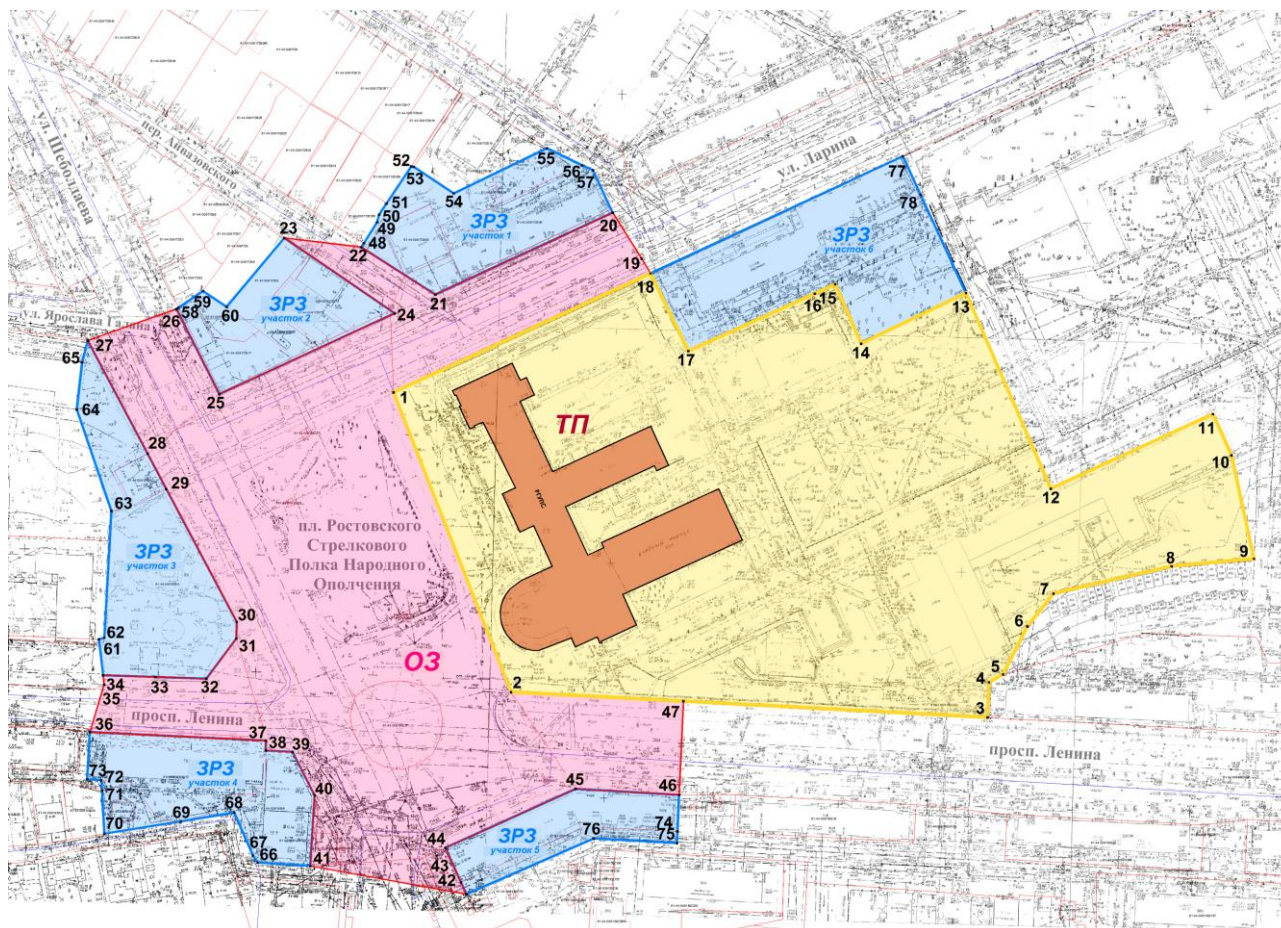
В.Ю. Голубев

Постановление вносит  
комитет по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области

## ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Главный корпус Ростовского  
института железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен  
в нач. 1950-х гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-  
Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, литеры А, А1

1. Схема границ зон охраны объекта культурного  
наследия регионального значения «Главный корпус Ростовского  
института железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен  
в нач. 1950-х гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-  
Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, литеры А, А1



### Условные обозначения:

#### Застройка

– объект культурного наследия регионального значения «Главный корпус Ростовского института железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен в нач. 1950-х гг.», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, литеры А, А1 (далее – объект культурного наследия);

– окружающая застройка.

#### Территории и границы

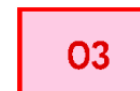
– территория объекта культурного наследия.

#### Зоны охраны объекта культурного наследия

– охранная зона объекта культурного наследия;

– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;

– характерная точка границ зон охраны и территории объекта культурного наследия.



## 2. Описание границы охранной зоны объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия формируется перед зданием главного корпуса института в западном направлении, объединяя территорию прямого сектора видимости объекта культурного наследия.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

точки 18 – 19, 19 – 20: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Ларина;

точки 20 – 21: по условной линии, проложенной вдоль линии застройки северной стороны ул. Ларина в границах пер. Ростовского и пер. Айвазовского;

точки 21 – 22: по условной линии, проложенной вдоль линии застройки восточной стороны пер. Айвазовского, в границах домовладений по ул. Ларина, 9, и ул. Ларина, 7/2, пер. Айвазовского;

точки 22 – 23: по условной линии, проложенной по проходу и проезду пер. Айвазовского;

точки 23 – 24: по условной линии, проложенной вдоль линии застройки западной стороны пер. Айвазовского в границах домовладений по пер. Айвазовскому, 5, и пер. Айвазовскому, 3/5, ул. Ларина;

точки 24 – 25: по условной линии, проложенной вдоль линии застройки северной стороны ул. Ларина в границах пер. Айвазовского и ул. Шеболдаева;

точки 25 – 26: по условной линии, проложенной вдоль линии застройки восточной стороны ул. Шеболдаева в границах домовладений по ул. Шеболдаева, 12/1, ул. Ларина и ул. Шеболдаева, 12а;

точки 26 – 27: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Шеболдаева;

точки 27 – 28: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081630:8;

точки 28 – 29: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081630:4;

точки 29 – 30, 30 – 31, 31 – 32, 32 – 33, 33 – 34: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081630:5;

точки 34 – 35: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081630:9;

точки 35 – 36: по условной линии, проложенной по проходу и проезду пр. Ленина;

точки 36 – 37, 37 – 38: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081439:19;

точки 38 – 39, 39 – 40, 40 – 41: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081439:8;

точки 41 – 42: по условной линии, проложенной по проходу и проезду ул. Шеболдаева;

точки 42 – 43: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 43 – 44, 44 – 45, 45 – 46: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081502:5;

точки 46 – 47: по условной линии, проложенной по проходу и проезду пр. Ленина;

точки 47 – 2, 2 – 1, 1 – 18: совпадает с границей территории объекта культурного наследия.

3. 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
18	425068.19	2202853.66
19	425077.07	2202849.13
20	425093.97	2202837.50
21	425059.08	2202761.75
22	425079.28	2202730.19
23	425083.24	2202697.35
24	425051.08	2202744.38
25	425016.67	2202669.67
26	425052.94	2202651.29
27	425039.49	2202613.43
28	424991.33	2202638.99
29	424976.11	2202646.9
30	424919.66	2202677.05
31	424912.55	2202676.86
32	424895.43	2202664.07
33	424896.15	2202642.43
34	424896.90	2202619.97
35	424892.90	2202620.44
36	424872.64	2202614.38
37	424869.02	2202689.54
38	424864.82	2202689.49
39	424864.21	2202700.87
40	424845.78	2202710.23
41	424815.62	2202708.44
42	424803.59	2202775.04
43	424808.69	2202772.73
44	424823.39	2202766.10
45	424848.51	2202821.72
46	424845.89	2202865.88
47	424885.83	2202867.71
2	424889.72	2202794.11
1	425017.40	2202743.93

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия охватывает территорию, которая является зоной возможного пространственного влияния неблагоприятных мотивов новостроек на историко-градостроительную среду.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается шестью участками и распространяется на первую линию застройки площади Народного Ополчения, а также территорию, расположенную к востоку от объекта культурного наследия.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия проходят:

##### Участок 1

точки 22 – 48, 48 – 49, 49 – 50, 50 – 51: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081728:359;

точки 51 – 52: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081728:358;

точки 52 – 53: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 53 – 54, 54 – 55: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081728:19;

точки 55 – 56: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081728:387;

точки 56 – 57, 57 – 20: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081728:36;

точки 20 – 21, 21 – 22: совпадают с границей охранной зоны.

##### Участок 2

точки 26 – 58: по условной линии, проложенной по проходу ул. Шеболдаева;

точки 58 – 59, 59 – 60: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081729:16;

точки 60 – 23: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081729:9;

точки 23 – 24, 24 – 25, 25 – 26: совпадают с границей охранной зоны.

##### Участок 3

точки 34 – 61, 61 – 62, 62 – 63: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081630:5;

точки 63 – 64: по условной линии, проложенной по территории домовладения, расположенного по адресу: пр. Ленина, 42в (ул. Ярослава Галана, 1е/25, ул. Шеболдаева);

точки 64 – 65: по условной линии, проложенной по восточному торцевому фасаду административного здания по адресу: пр. Ленина, 42в (ул. Ярослава Галана, 1е/25, ул. Шеболдаева);

точки 65 – 27: по условной линии, проложенной по территории домовладения, расположенного по адресу: пр. Ленина, 42в (ул. Ярослава Галана, 1е/25, ул. Шеболдаева);

точки 27 – 28, 28 – 29, 29 – 30, 30 – 31, 31 – 32, 32 – 33; 33 – 34: совпадают с границей охранной зоны.

#### Участок 4

точки 41 – 66, 66 – 67, 67 – 68: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081439:8;

точки 68 – 69: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 69 – 70, 70 – 71: по кадастровой границе земельного участка 1:44:0081439:333;

точки 71 – 72: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 72 – 73, 73 – 36: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081439:19;

точки 36 – 37, 37 – 38, 38 – 39, 39 – 40, 40 – 41: совпадают с границей охранной зоны.

#### Участок 5

точки 46 – 74: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081502:5;

точки 74 – 75, 75 – 76, 76 – 42: по условной линии, проложенной по внутриквартальному проезду;

точки 42 – 43, 43 – 44, 44 – 45, 45 – 46: совпадают с границей охранной зоны.

#### Участок 6

точки 18 – 77: по кадастровой границе земельного участка 61:44:0081801:19;

точки 77 – 78: по условной линии, проложенной по земельному участку с кадастровым номером 61:44:0081801:19;

точки 78 – 13: по условной линии, проложенной по бордюру внутриквартального проезда;

точки 13 – 14, 14 – 15, 15 – 16, 16 – 17, 17 – 18: совпадают с границей территории объекта культурного наследия.

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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
Участок 1		
22	425079.28	2202730.19
48	425081.01	2202731.3
49	425089.95	2202737.03
50	425093.15	2202737.8
51	425097.93	2202740.99
52	425113.74	2202751.54
53	425113.43	2202752.62
54	425102.16	2202769.68
55	425121.43	2202809.41
56	425114.11	2202824.49



1	2	3
57	425112.06	2202829.06
20	425093.97	2202837.50
21	425059.08	2202761.75
Участок 2		
26	425052.94	2202651.29
58	425053.53	2202652.18
59	425060.53	2202662.66
60	425053.86	2202672.69
23	425083.24	2202697.35
24	425051.08	2202744.38
25	425016.67	2202669.67
Участок 3		
34	424896.9	2202619.97
61	424912.2	2202618.16
62	424912.87	2202620.54
63	424966.9	2202623.53
64	425010.11	2202608.78
65	425030.25	2202611.01
27	425039.49	2202613.43
28	424991.33	2202638.99
29	424976.11	2202646.90
30	424919.66	2202677.05
31	424912.55	2202676.86
32	424895.43	2202664.07
33	424896.15	2202642.43
Участок 4		
41	424815.62	2202708.44
66	424817.1	2202685.95
67	424820.13	2202683.92
68	424838.34	2202675.96
69	424834.64	2202653.12
70	424829.36	2202620.51
71	424847.71	2202619.57
72	424852.12	2202619.20
73	424852.55	2202613.14
36	424872.64	2202614.38
37	424869.02	2202689.54
38	424864.82	2202689.49
39	424864.21	2202700.87
40	424845.78	2202710.23
Участок 5		
46	424845.89	2202865.88
74	424830.42	2202865.17
75	424825.35	2202864.94
76	424827.37	2202829.44
42	424803.59	2202775.04
43	424808.69	2202772.73

1	2	3
44	424823.39	2202766.10
45	424848.51	2202821.72
Участок 6		
18	425068.19	2202853.66
77	425118.85	2202963.25
78	425097.45	2202972.32
13	425059.74	2202988.29
14	425038.19	2202943.56
15	425063.49	2202932.50
16	425059.51	2202923.77
17	425035.07	2202869.82

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

В.В. Сечков

## ОСОБЫЕ РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Главный корпус Ростовского института железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен в нач. 1950-х гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, литеры А, А1

1. Особые режимы использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Главный корпус Ростовского института железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен в нач. 1950-х гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, литеры А, А1

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Главный корпус Ростовского института железнодорожного транспорта, 1930-е гг. Восстановлен в нач. 1950-х гг.», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, литеры А, А1 (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 охранной зоны объекта культурного наследия

№ 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 (регенерация), воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных объектов и элементов историко-градостроительной среды по специально выполненным проектам на основании комплексных историко-архитектурных исследований;</p> <p>запрещается: строительство капитальных зданий и сооружений; строительство транспортных магистралей и многоуровневых 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 объектов капитального строительства и их частей; реконструкция объектов капитального строительства без увеличения их объемных параметров; капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; тип и материал определяется концепцией благоустройства территории муниципального образования;</p> <p>запрещается: изменение трассировки улиц и планировки площади при ремонте дорожного покрытия и проведении работ по благоустройству площади</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:  хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;  благоустройство территории с установкой малых архитектурных форм, выполненных по индивидуальным проектам;  установка информационных стендов, объектов городской ориентирующей информации, адресных указателей, высотой не более 2,5 метра, площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра;  устройство временных открытых парковок автотранспорта;  проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелеными насаждениями с устройством цветников и газонов;</p> <p>запрещается:  прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс и газопровода) наземным и надземным способом;  установка любых экранирующих сооружений, рекламных стендов и (или) конструкций, в том числе устройство рекламных перетяжек;  установка временных построек, киосков, навесов</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:  проведение агротехнических работ для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;  регулирование посадок высокоствольных деревьев: высота зеленых насаждений нормируется до 20,0 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>запрещается:  размещение взрывопожароопасных 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 зоны регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия**

В границах 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 его исторической среде, 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 зоны регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия**

№ 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: сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, исторических линий застройки улиц; капитальный ремонт объектов 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 или верха парапета; капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры; возведение объектов капитального

1	2	3
		<p>строительства; параметры объектов нового капитального строительства должны отвечать следующим требованиям:</p> <p>по высоте: высота проектируемых зданий не должна превышать 18,5 метра от основной отметки земли до венчающего карниза (парапета) и (или) 21,5 метра до конька скатной крыши;</p> <p>по силуэту: вертикальные стены зданий, выходящих на линии застройки улиц, должны завершаться скатными крышами, (двухскатные, многоскатные с уклоном от 25 до 45 градусов) или плоской кровлей; не допускается устройство односкатных и мансардных кровель ломаной формы, кровель с уклоном более 45 градусов;</p> <p>фасады: оштукатурены, окрашены, облицованы плитками из натурального камня или выполнены из керамического кирпича; уличные фасады зданий, выходящих на линии застройки улиц, должны иметь трехчастное строение по вертикали, выраженный цоколь и завершаться карнизом и (или) парапетом;</p> <p>по цвету: в увязке с окружающей исторической застройкой; 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, не свойственных исторической застройке;</p>

1	2	3
2.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	запрещается: размещение взрывопожароопасных объектов; применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия; строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду

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

В.В. Сечков