

Из «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»

в новой редакции

[Полный текст документа](#)

□

## **Глава 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 20.** Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации

1. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображаются установленные в соответствии с законодательством об охране культурного наследия границы зон охраны объектов культурного наследия.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах указанных зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Использование земельных участков и иных объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон с особыми условиями, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 31-81 настоящих Правил, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 27 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 5 настоящей статьи.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на картах статьи 28 настоящих Правил, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры.

5. На основании документов, перечисленных в части 4 настоящей статьи, применительно к территории города установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия:

1) охранные зоны отдельных объектов культурного наследия, в т.ч. групповые охранные зоны, зоны охраны планировочной структуры;

2) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в т.ч. зоны археологического культурного слоя;

3) зоны охраняемого ландшафта.

6. Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

7. В границах охранных зон объектов культурного наследия допускаются:

1) восстановление утраченной исторической планировки, ее фрагментов, приречного ландшафта;

2) воссоздание исторической застройки, ее утраченных элементов с консервацией, реставрацией, восстановлением и использованием зданий и сооружений;

3) снос, вынос дисгармонирующих объектов, наносящих физический или эстетический ущерб объекту культурного наследия, а в случае невозможности сноса - перепрофилирование их хозяйственной деятельности;

4) вынос объектов, вызывающих значительные грузовые потоки, динамические воздействия, экологические загрязнения;

5) в охранной зоне объектов культурного наследия по специальным проектам, согласованным с уполномоченным государственным органом в сфере охраны культурного наследия, могут выполняться работы, связанные с сохранением, реставрацией или реконструкцией зданий, восстановлением планировочных элементов и благоустройством территории, формирующих историческую среду и окружение объектов культурного наследия, а также иные работы, не нарушающие исторически ценную среду.

8. В границах охранных зон объектов культурного наследия не допускается:

1) нарушение планировочной структуры, среды и ландшафта в местах концентрации объектов культурного наследия;

2) нарушение условий благоприятного обзора;

3) нарушение физической сохранности объектов культурного наследия, их гидрогеологической обстановки, чистоты воздушного бассейна, пожарной безопасности;

4) воздействие динамических нагрузок;

5) благоустройство, освещение, устройство автостоянок, нарушающих историческую среду, окружающую объект культурного наследия.

9. Групповые охранные зоны объединяют наиболее ценные фрагменты исторической застройки - территории объектов культурного наследия и их групп; градостроительные образования - улицы, кварталы, площади, парки, представляющие ценность в историко-архитектурном отношении.

10. Групповые зоны охраны объектов культурного наследия выделены в центральной части города и имеют режим охраны, аналогичный режиму охранных зон отдельных памятников, указанному в частях 7-8 настоящей статьи, с добавлением следующих ограничений:

1) целостная и фрагментарная реставрация объектов культурного наследия;

2) сохранение всех имеющихся зданий и сооружений, за исключением ветхого

малоценного фонда, дисгармоничных зданий, попадающих в зону влияния объекта культурного наследия;

3) сохранение и восстановление характерного для города периметрально-фронтального построения кварталов, соблюдение линии застройки, воссоздание утраченного и компенсационное строительство взамен ветхих зданий;

4) габариты, архитектурное решение и масштабный строй новых зданий должны быть полностью подчинены сложившейся застройке;

5) новая застройка - ул. Пушкинская, ул. Б. Садовая - ее продолжение ул. Советская - должна формироваться по охраняемой линии застройки, габариты и высота зданий, проектируемых на месте сносимых ветхих домов, должны соответствовать сносимым зданиям, в соответствии с их типологией, за исключением случаев, указанных в п. 7 части 10 настоящей статьи;

6) в районе бывших форштадтов, бывшей Нахичевани необходимо учесть практически неизменившиеся фрагменты исторической застройки, характерный городской ландшафт Ростова XIX - нач. XX вв.;

7) для застройки ул. Большой Садовой зданиями компенсационного характера на отведенных участках рядом возводимые новые здания должны отвечать всем требованиям, предъявляемым к новому строительству в пределах зон охраны памятников. Габариты возводимых зданий: максимум 6 этажей и длина фасада не более 25 м;

8) вблизи памятников, в пределах зон их охраны запрещается устройство каких-либо экранирующих сооружений, размещение коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, киосков, павильонов), информационных и рекламных стендов и т.д. Допускается устройство мелких магазинов в первых этажах зданий;

9) режим содержания территорий исторического благоустройства и озеленения в

групповой охранной зоне подразумевает:

а) обеспечение транспортного обслуживания территории без изменения сложившейся сети улиц, исключение транзитного и грузового движения, ограничение большого потока транспорта и скорости движения;

б) исключение размещения надземных гаражей в зонах охраны памятников, перекрытия улиц, строительства крупных магистралей и инженерно-транспортных сооружений (мосты, эстакады, развязки и т.д.), нарушающих облик исторической среды.

11. Зоны охраны планировочной структуры определены в составе материалов по обоснованию Генерального плана города. Рекомендации по охране планировочной структуры учитываются при подготовке проектов планировки и проектов планировки и межевания территории. С этой целью МУ "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону" включает указанные рекомендации в состав задания на подготовку проекта планировки территории, если подготовка проекта осуществляется применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), находящимся в пределах таких зон.

12. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

13. Зоны строгого регулирования застройки назначаются на территориях, прилегающих к охранным зонам памятников, на участках с ценной исторической планировкой и застройкой, где регулирование нового строительства подчинено основным закономерностям исторической застройки с соблюдением общего масштабного соответствия новых зданий и сооружений памятникам, а также с учетом особенностей исторически ценной среды. Зоны строгого регулирования застройки устанавливаются вокруг охранных зон памятников и их комплексов и включают в свои границы градостроительно ценные элементы среды - планировочную структуру, ландшафт, рядовую застройку, исторически ценное озеленение и благоустройство.

14. Границы зон строгого регулирования застройки включают следующие территории:

1) несколько кварталов в границах улиц бывших форштадтов: Б. Садовая, Социалистическая, Донская, Баумана, пер. Долмановский, пр. Ворошиловский, Темерницкая, Серафимовича, Шаумяна, Тургеневская, Московская;

2) несколько кварталов в границах улиц, прилегающих к пл. Советов: Станиславского, пр. Соколова, Нефтегорская, Университетская, Петровская, Социалистическая, пр. Чехова, пр. Соколова, пер. Университетский;

3) район улиц общественных учреждений: Крепостной пер., Петровская, пр. Богатыновский спуск, пер. Журавлева, Университетский пер., Азовская, Станиславского, Социалистическая;

4) жилые кварталы, прилегающие к границам охранных зон улиц Б. Садовая, Пушкинская, Красноармейская, М. Горького, пр. Буденновский;

5) район бывшей Нахичевани: территории, прилегающие к охранным зонам улиц Мурлычева, Рябышева, 4, 6, 8, 10, 12-я линии, 28, 29, 30, 32-я линии;

6) прочее в границах отдельных комплексов, согласно карте зон с особыми условиями использования территорий.

15. Режим строгого регулирования застройки включает:

1) реставрацию памятников, модернизацию зданий, снос ветхого малоценного фонда, разуплотнение;

- 2) сохранение системы пространственной композиции, визуальных связей;
- 3) функциональную переориентацию застройки в соответствии с потребностями города;
- 4) новое строительство, сомасштабное сложившейся исторической застройке, с соблюдением основных исторических приемов, регламентацией высоты, габаритов, материалов стен и отделки фасадов новых зданий, их членений, пластики, цветового решения, характера кровель и т.п.;
- 5) благоустройство, озеленение без радикальных изменений характера среды.

16. При подготовке документов планировки территории проектной документации предполагается использовать следующие архитектурно-планировочные методы и приемы:

- 1) целостная или фрагментарная реставрация памятников истории и культуры;
- 2) соблюдение линии застройки по периметру кварталов;
- 3) снос ветхого и малоценного фонда;
- 4) запрещение строительства по типовым и повторно применяемым проектам;
- 5) реконструкция и модернизация застройки 1960-70 годов известными методами и приемами, использование первых этажей под предприятия обслуживания;

6) при выборе этажности современной застройки руководствоваться принципами развития сложившейся структуры центра без ущерба для его характерного облика, художественных особенностей с одновременным удовлетворением современных требований;

7) местоположение крупнейшего в Ростове собора Рождества Пресвятой Богородицы представляет собой объект охраны так же, как и бассейн его видимости; резервирование бассейна видимости относительно этого культового сооружения - насущная градостроительная задача охраны исторической среды города (зона бассейна включает большую часть территории бывших форштадтов и выходит к современному пр. Стачки, смыкаясь с зоной композиционного влияния Серафимовской церкви);

8) обязательным условием является требование постепенного понижения высот проектируемых зданий вниз по склонам, в сторону р. Дон и р. Темерник;

9) необходимо избегать строительства зданий, загораживающих памятник, зданий-доминант, при котором памятник играет роль "экспоната". Включение в историческую композицию новых ансамблей и вертикалей, обеспечивающих развитие пространственных взаимосвязей и обогащение силуэта застройки исторического центра, рекомендуется с учетом требований к сохранению и регенерации исторической застройки, ландшафта и микроландшафта в каждом случае индивидуально;

10) запрещение строительства производственно-складских предприятий, вывод существующих;

11) сохранение и восстановление сложившихся зеленых насаждений, в т.ч. исторически ценных;

12) прореживание и изменение формы озеленения для восстановления благоприятных условий восприятия памятников и городских панорам по всем улицам, идущим вдоль Б. Садовой, Пушкинской, набережной, склонам р. Дон и Темерник;

13) вблизи памятников, так же как и в условиях групповой охранной зоны, необходимо полное сохранение или восстановление исторического благоустройства;

14) при обеспечении внутриквартальных пешеходных связей не создавать прямолинейных пешеходных трасс большой ширины, так как они нарушают основные принципы сохранения исторически ценной планировочной структуры;

15) предусматривать возможность внутриквартальных проходов как взаимосвязанную систему пешеходных путей с последовательным раскрытием памятников, панорам, силуэта в наиболее выгодных ракурсах;

16) размещение временных сооружений торговли (киосков, палаток, павильонов), рекламных стендов, современных вывесок и т.д. нежелательно рядом с памятниками архитектуры.

17. Зона композиционного регулирования застройки как зона охраны речного фасада города предполагает следующий характер реконструкции:

1) сохранение устойчивых элементов исторической планировки и существующих параметров улиц;

2) закрепление существующих отдельных зданий-памятников и обеспечение благоприятных условий их обзора;

3) обеспечение низкой плотности кварталов жилой застройки при новом строительстве для создания прозоров в застройке панорамы речного фасада, максимального озеленения, создания экокоридоров и экосистем и организации буферной зоны застройки кварталов, насыщенных памятниками, и участков нового строительства в историческом центре;

4) защита зданий-памятников от динамических воздействий при новом строительстве и реконструкции кварталов застройки;

5) при ограничении высоты новой застройки предусматривают постепенное понижение этажности к реке;

6) восстановление и сохранение элементов благоустройства застройки кварталов, освобождение от асфальтобетонного и возвращение исторического покрытия проезжей части и тротуаров;

7) предпочтительна новая застройка с применением малоэтажных зданий с уступчатой блокировкой, расчлененными фасадами, организованными в живописные группы с курдонерами и разрывами.

18. Зона охраны археологического культурного слоя - территория, устанавливаемая специальными исследованиями в границах древних городов, поселений и их укреплений, на которой верхний слой земли до материка содержит остатки материальной культуры, связанной с историей возникновения города, его развития и трансформации, однако сохранившей материальные остатки различных эпох.

19. В границах охранных зон археологического культурного слоя не допускается:

1) на участке работы, посадка деревьев и кустарников без разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия и без участия археологов;

2) ведение археологических исследований на территории зон охраны памятников, включая участки культурного слоя, без наличия у исследователей открытого листа, специального разрешения уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия на изучение памятников;

3) проведение строительных, земляных и других работ, связанных с нарушением покровных отложений в охраняемой зоне.

20. В границах охранных зон археологического культурного слоя допускается:

1) строительство новых зданий, наземных инженерных сооружений после проведенных археологических исследований либо при отсутствии памятников археологии при разрешении уполномоченного государственного органа в сфере охраны объектов культурного наследия при участии археологов;

2) до начала строительных работ на участках культурного слоя проводить археологические исследования, при этом учитываются сложность и продолжительность исследований, которые зависят от мощности (глубины) культурного слоя;

3) оставлять фрагменты сооружений по завершении археологических исследований участка культурного слоя как недвижимые памятники истории и культуры;

4) в зонах охраны памятников археологии: сохранение остатков культурного слоя, в том числе в виде осыпей, обнажений, древних валов, дорог; искусственных террас, отдельных находок; растительного покрова в целях предотвращения естественного разрушения культурного слоя временными водотоками, осыпями и другими природными факторами.

21. Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

22. В границах зон охраняемого ландшафта допускается:

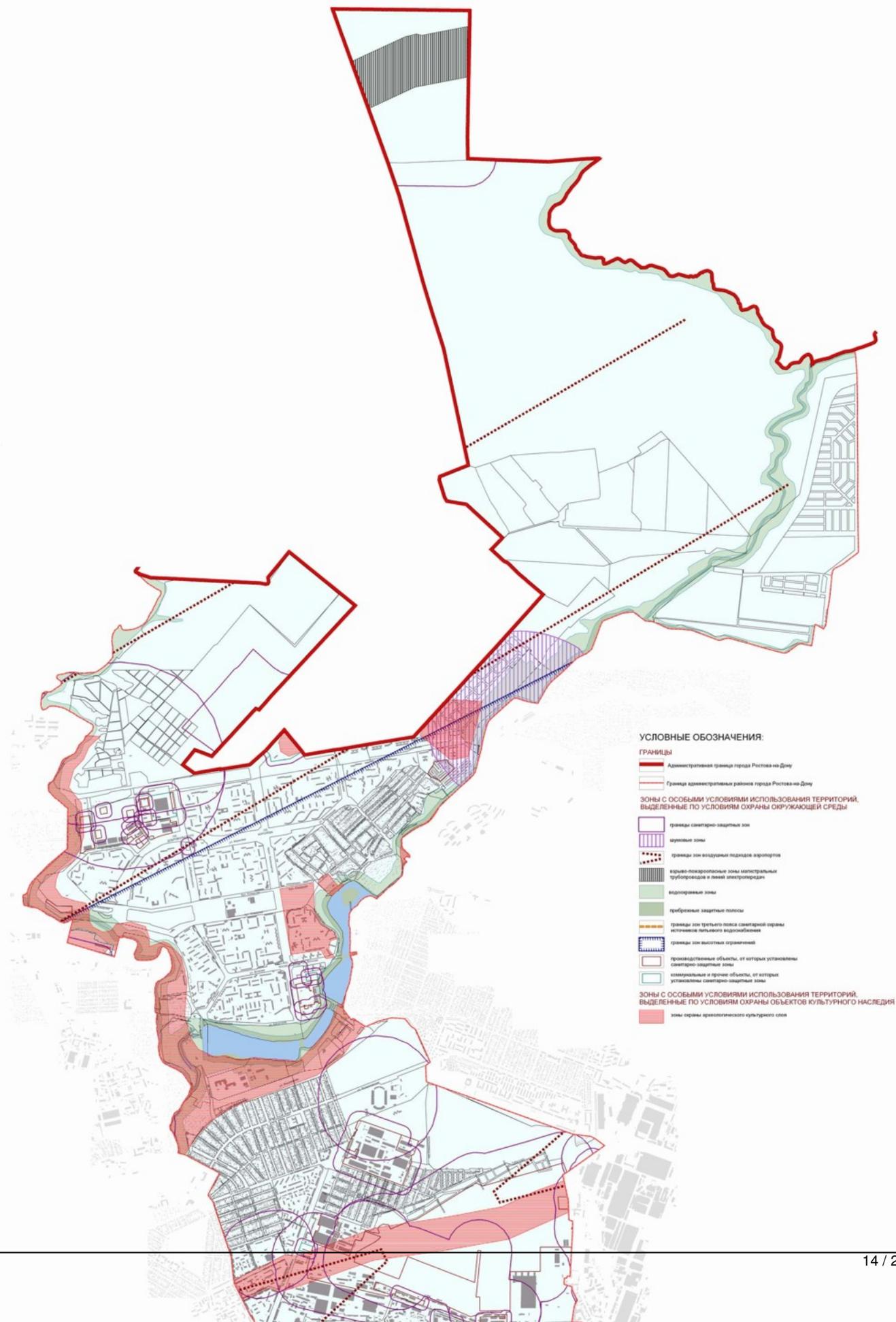
- 1) сохранение или воссоздание естественного рельефа и водоема;
- 2) восстановление исторического ландшафта;
- 3) устранение искажающих ландшафт зданий, сооружений, насаждений и регулирование растительности;
- 4) защита луговых и других береговых территорий от оползней, размыва, укрепление склонов оврагов, озеленение, проведение необходимых природоохранных мероприятий;
- 5) сенокос, выпас скота, полевые и огородные работы и прочие работы в соответствии с условиями режима;
- 6) использование открытых полей и луговых пространств для эпизодических массовых празднеств и гуляний, строительства сооружений, а также организация лугопарков и гидропарков с соответствующими техническими мероприятиями, благоустройством, не искажающими сложившегося ландшафта.

23. В границах зон охраняемого ландшафта не допускается строительство новых зданий, наземных инженерных и транспортных сооружений, искажающих исторический ландшафт.

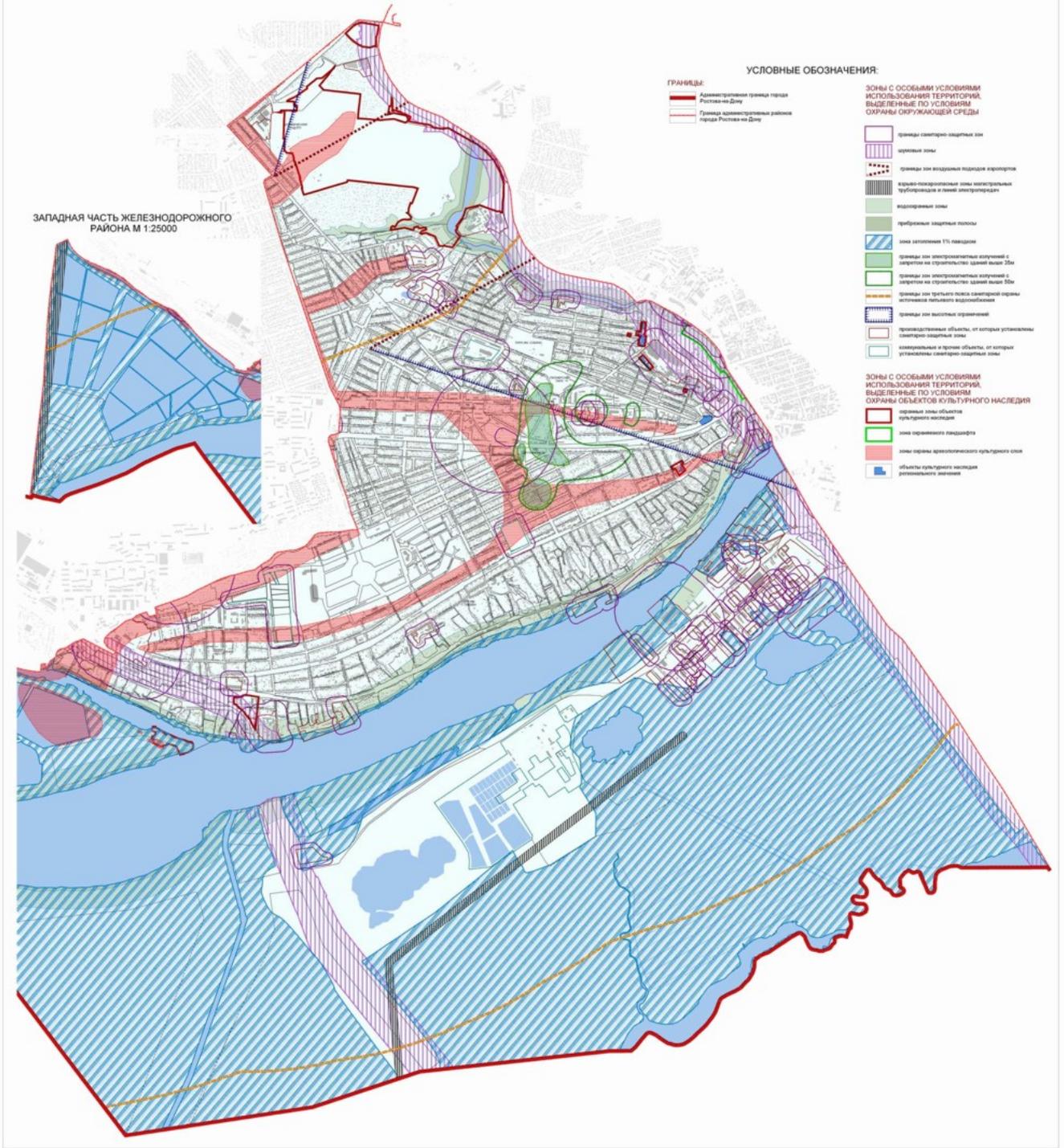
24. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия при подготовке документов территориального планирования, планировки территорий, проектной документации, внесении изменений в такие документы определяется в порядке, установленном законодательством, органом государственной власти Ростовской области, уполномоченным в области охраны и использования объектов культурного наследия.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ  
КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.  
ФРАГМЕНТ №1 ВОРОШИЛОВСКИЙ РАЙОН. М 1:10000

Приложение 2.1

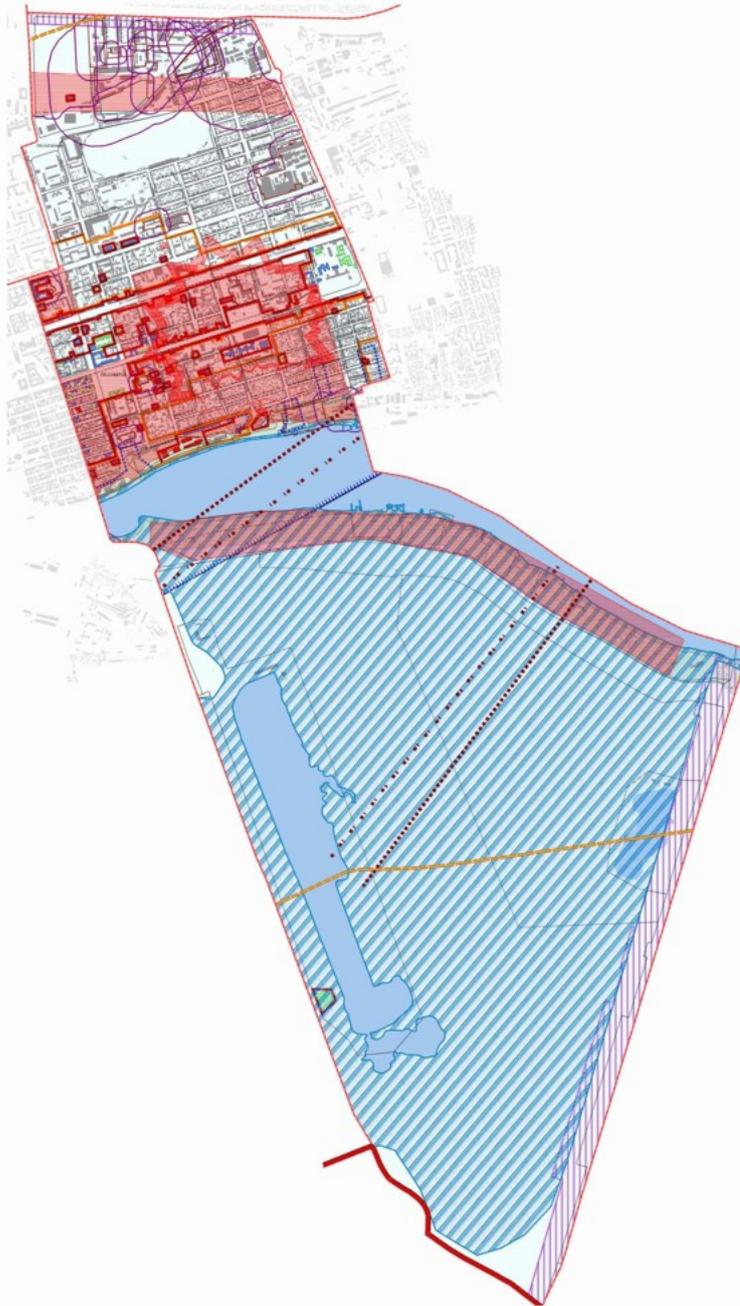


ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ  
КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.  
ФРАГМЕНТ №2 ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ РАЙОН. М 1:10000



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ  
КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.  
ФРАГМЕНТ №3 КИРОВСКИЙ РАЙОН. М 1:10000

Приложение 2.3



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ

- Административная граница города Ростова-на-Дону
- Граница административных районов города Ростова-на-Дону

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ВЫДЕЛЕННЫЕ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

- границы санитарно-защитных зон
- шумовые зоны
- границы зон воздушных подпортов аэропортов
- взрывопожарные зоны магистральных трубопроводов и линии электропередач
- водооградные зоны
- прибрежные защитные полосы
- границы зон третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- границы зон высотных ограничений
- производственные объекты, от которых установлены санитарно-защитные зоны
- коммунальные и прочие объекты, от которых установлены санитарно-защитные зоны
- зоны затопления 1% паводком

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ВЫДЕЛЕННЫЕ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

- оградные зоны объектов культурного наследия
- зоны регулирования застройки
- зоны композиционного регулирования (сперва речного фасада)
- зоны охраны археологического культурного слоя
- объекты культурного наследия федерального значения
- объекты культурного наследия регионального значения
- иные выделенные объекты культурного наследия

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г.РОСТОВ-НА-ДОНУ  
КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.  
ФРАГМЕНТ №4 ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН. М 1:10000

Приложение 2.4

