



КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.12.2025 № 2838

г. Ростов-на-Дону

Об установлении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (достопримечательного места) «Театральная площадь» по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, между пр. Театральным, ул. Закруткина, пер. Продольным и парком им. Октябрьской Революции

В соответствии со статьями 5¹, 56⁴ Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 5 Областного закона от 02.03.2015 № 334-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области», заключением государственной историко-культурной экспертизы от 22.09.2025 комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

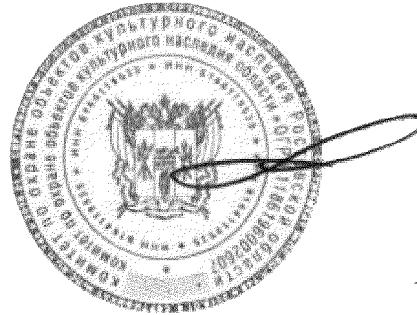
1. Установить требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (достопримечательного места) «Театральная площадь» (регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации 612131351350005), расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, между пр. Театральным, ул. Закруткина, пер. Продольным и парком им. Октябрьской Революции, согласно приложению.

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

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела по исполнению переданных полномочий Российской Федерации в области государственного учета объектов архитектурного наследия комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области Богданову М.Н., начальника отдела по исполнению переданных полномочий Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов архитектурного наследия комитета

по охране объектов культурного наследия Ростовской области Уварову Н.Г.
в соответствии с курируемыми направлениями.

Председатель комитета
по охране объектов культурного
наследия Ростовской области



И.В. Коробова

Приложение
к постановлению
комитета по охране
объектов
культурного наследия
Ростовской области
от 29.12.2025 № 2838

ТРЕБОВАНИЯ

к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (достопримечательного места) «Театральная площадь» по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, между пр. Театральным, ул. Закруткина, пер. Продольным и парком им. Октябрьской Революции

1. Общие требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (достопримечательного места) «Театральная площадь», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, между пр. Театральным, ул. Закруткина, пер. Продольным и парком им. Октябрьской Революции

В границах территории объекта культурного наследия регионального значения (достопримечательного места) «Театральная площадь», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, между пр. Театральным, ул. Закруткина, пер. Продольным и парком им. Октябрьской Революции (далее – объект культурного наследия):

1.1. Разрешается:

сохранение в процессе любой деятельности уникальной исторической среды городского ландшафта как подлинного носителя результатов деятельности ушедших поколений, создающей естественный вещный «контекст» объекта культурного наследия;

обеспечение максимально возможных благоприятных условий зрительного восприятия территории объекта культурного наследия и исторической среды в целом;

проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), представляющих градостроительную, архитектурную, социально-культурную ценность;

сохранение особенностей достопримечательного места (предмета охраны достопримечательного места), послуживших основанием для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям

обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

1.2. Запрещается:

изменение особенностей достопримечательного места (предмета охраны), послуживших основанием для отнесения его к объектам культурного наследия);

любая хозяйственная деятельность, оказывающая негативное воздействие на исторически ценный антропогенный ландшафт без последующего его восстановления;

проведение изыскательских, земляных, строительных работ и иная хозяйственной деятельность на земельных участках в границах территории достопримечательного места без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласованного государственным органом охраны объектов культурного наследия Ростовской области;

проведение на земельных участках, подлежащих воздействию, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ без соблюдения требований законодательства, в части определения наличия (отсутствия) объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

2. Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия

В границах территории объекта культурного наследия устанавливаются особые режимы и регламентные участки с требованиями к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам, включая требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Устанавливаемые требования не распространяются на земельные участки в границах территорий памятников или ансамблей, требования к градостроительной деятельности, на которых определены статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.1. Режим Р-1

2.1.1. Требования и ограничения градостроительных регламентов по использованию земельных участков и объектов капитального строительства

В границах территории объекта культурного наследия устанавливаются основные виды разрешенного использования земель:

- среднеэтажная жилая застройка;
- предоставление коммунальных услуг;

административные здания;
хранение автотранспорта;
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
оказание социальной помощи населению;
амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
оказание услуг связи;
магазины;
банковская и страховая деятельность;
общественное питание;
обеспечение внутреннего правопорядка;
историко-культурная деятельность;
улично-дорожная сеть;
благоустройство территории.

2.1.2. Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Регламентные участки Р 1.1 – Р 1.2

2.1.2.1. Запрещается:

строительство, за исключением строительства подземных переходов и специальных мер, направленных на регенерацию (восстановление) исторической среды;

применение для отделки фасадов железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих материалов, не свойственных исторической застройке площади;

размещение некапитальных строений и сооружений, в том числе киосков, навесов, за исключением остановок общественного транспорта (остановочных модулей) и временных сооружений событийного характера;

размещение всех видов рекламных конструкций;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

изменение характера рельефа;

размещение автостоянок;

установка базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде;

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

установка телевизионных и радиоантенн, и иного инженерного оборудования на главных фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, площади, бульвары и проезды);

установка глухих ограждений земельных участков;
применение строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерных коммуникаций и сетей наземным и надземным способом;

строительство объектов инженерных коммуникаций и сетей наземным и надземным способом.

2.1.2.2. Разрешается:

сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, а именно: сохранение планировочной структуры (направление улиц), красных линий и линий застройки в кадастровых кварталах: 61:44:0031601, 61:44:0031604, 61:44:0031606;

регенерация (восстановление) исторической застройки на основе историко-архивных материалов, необходимых и достаточных для их восстановления;

проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории достопримечательного места и не являющихся объектами культурного наследия;

работы по капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места без увеличения их объёмно-пространственных характеристик с сохранением исторических принципов в архитектурном решении фасадов и применением традиционных (исторических) приёмов в их отделке и покраске;

использование существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешённого использования, установленными действующими Правилами землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону для данной территориальной зоны;

снос (демонтаж) ветхих и малоценных зданий, строений и сооружений, не представляющих историко-архитектурной ценности (гаражей, пристроек) и (или) аварийное состояние которых установлено в соответствии требованиями действующих нормативных документов и технических регламентов;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

размещение остановок общественного транспорта (остановочных модулей);

обеспечение на объектах озеленения постоянного и своевременного комплекса мероприятий по уходу за зелеными насаждениями для создания благоприятных условий восприятия памятника;

санация озеленения (уход, обрезка сухих веток, удаление самосева, борьба с вредителями, вырубка деревьев, угрожающих падением);

организация архитектурной подсветки фасадов и объектов озеленения;

строительство подземных переходов;
капитальный ремонт существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры подземным способом;

реконструкция существующей транспортной инфраструктуры без расширения проезжей части;

прокладка новых инженерных коммуникаций подземным способом;

сохранение существующих парковочных карманов;

организация временных открытых парковок автотранспорта на специально отведенных площадках;

при проведении работ по благоустройству в границах внутридомовых территорий: озеленение (сохранение ценных пород деревьев и кустарников с проведением их санации, посадка новых); разбивка клумб и газонов; организация детских и спортивных площадок;

при проведении работ по благоустройству в границах территорий общего пользования (улицах, площадях): озеленение с сохранением исторических (аллейных) посадок деревьев вдоль пешеходных тротуаров, с проведением санации деревьев; установка уличной мебели (скамьи, урны), а также отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды; использование в мощении натуральных материалов (камень) и (или) имитирующих их (тротуарная плитка) с применением не ярких цветовых гамм белого (всех оттенков серого, бежевого, коричневого тонов), в том числе асфальтобетонных покрытий; организация системы водоотведения.

2.2. Режим Р-2

2.2.1. Требования и ограничения

градостроительных регламентов по использованию земельных участков и объектов капитального строительства

В границах территории объекта культурного наследия устанавливаются основные виды разрешенного использования земель:

улично-дорожная сеть;

благоустройство территории;

отдых (рекреация);

историко-культурная деятельность.

2.2.2. Требования к осуществлению деятельности

и градостроительным регламентам по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Регламентный участок Р 2

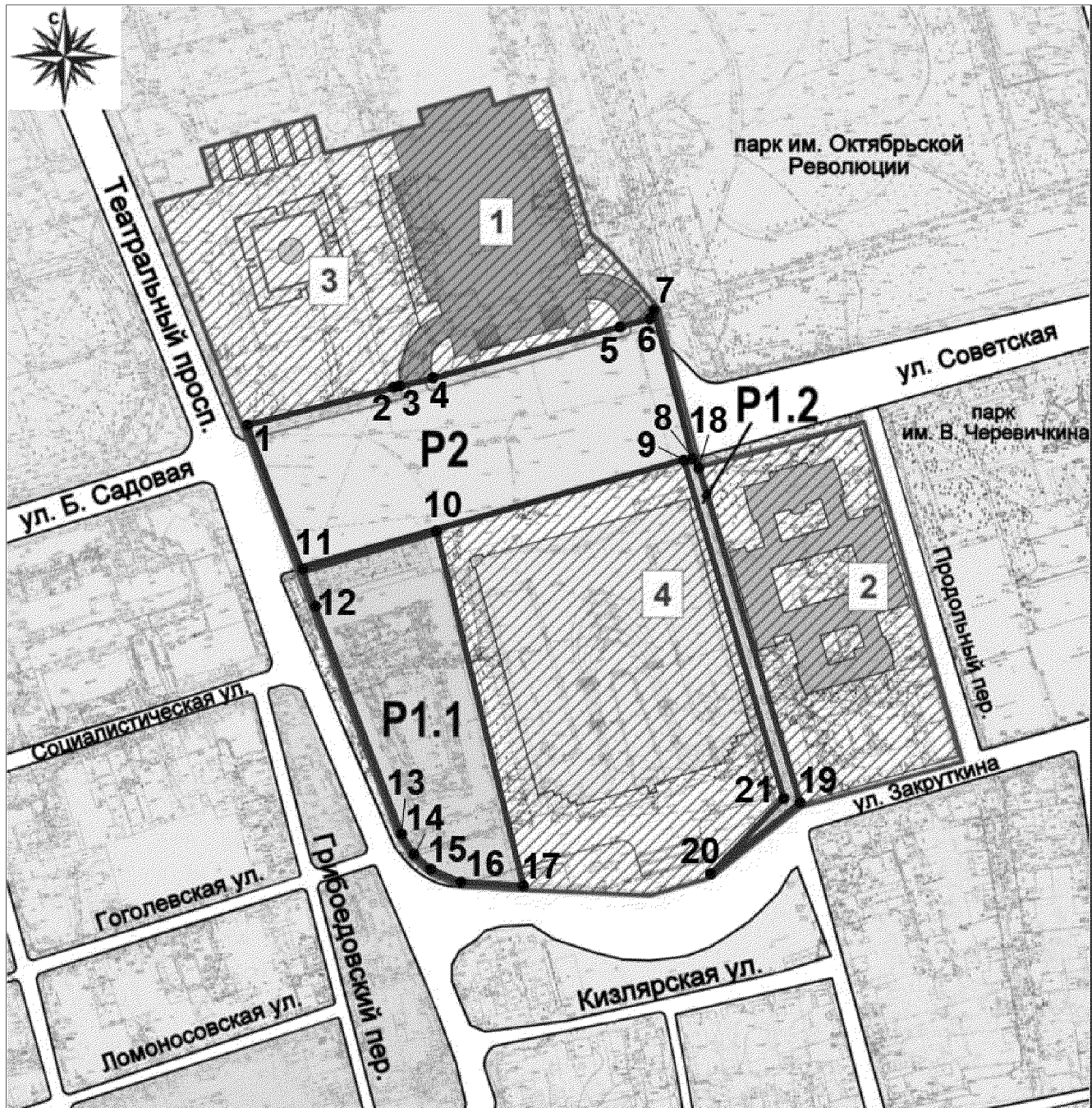
2.2.2.1. Запрещается:

- изменение характера рельефа;
- строительство объектов капитального строительства, за исключением строительства подземных переходов;
- строительство транспортных развязок, эстакад, мостов и других надземных инженерных сооружений;
- размещение некапитальных строений и сооружений, в том числе киосков, навесов, за исключением остановок общественного транспорта (остановочных модулей) и временных сооружений событийного характера;
- озеленение территории путём устройства газонов, локальных посадок деревьев и кустарников;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерных коммуникаций и сетей наземным и надземным способом;
- строительство объектов инженерных коммуникаций и сетей наземным и надземным способом;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием, хранение огнеопасных материалов.








2.2.2.2. Разрешается:

- сохранение элементов планировочной структуры;
- строительство подземных переходов;
- размещение вне створов лицевых фасадов объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия остановок общественного транспорта с оборудованием остановочных пунктов из светопрозрачных материалов (за исключением навеса/крыши), с ограничением параметров: площадь – не более 8,0 кв. метра, высота – не более 3,5 метра;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры подземным способом;
- прокладка новых инженерных коммуникаций подземным способом;
- установка элементов информационно-декоративного оформления событийного характера и средств ориентирующей информации высотой не более 2,0 метра и площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;
- установка уличной мебели (скамьи, урны, цветочные вазоны и горки), а также отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды;
- капитальный ремонт, реконструкция и строительство дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия с использованием в мощении тротуарной плитки и (или) асфальтобетона.

3. Карта (схема) требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  – границы территории объекта культурного наследия;
-  – границы территории объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, утвержденные в установленном законом порядке;
-  – объекты культурного наследия федерального значения, расположенные в границах достопримечательного места;
-  – объекты культурного наследия регионального значения, расположенные в границах достопримечательного места;
- выявленные объекты культурного наследия, расположенные в границах достопримечательного места;
-  – номер по экспликации объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;
-  – проектируемые регламентные участки режима Р 1;
- проектируемые регламентные участки режима Р 2;
- Р 1.1** – регламентный участок Р 1.1 режима Р 1;
- Р 1.2** – регламентный участок Р 1.2 режима Р 1;
- Р 2** – регламентный участок Р 2 режима Р 2;
- 1 – 21** – характерные точки границ регламентных участков;
- окружающая застройка;
-  – дороги, проезды.

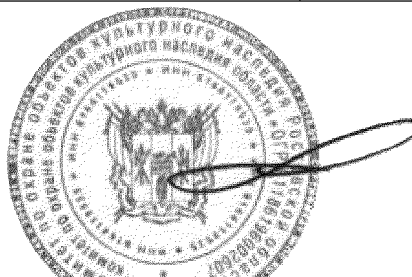
Экспликация объектов культурного наследия:

- 1** – «Здание Ростовского Государственного драматического театра им. М. Горького» по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Театральная, д. 1;
- 2** – «Здание управления Владикавказской железной дороги» по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Театральная, зд. 4;
- 3** – «Фонтан и каскад в западном партере Театральной площади» по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Театральная, з.у. 1б;
- 4** – «Мемориальный комплекс «Воинам-освободителям г. Ростова-на-Дону от немецко-фашистских захватчиков», 1941 – 1945 гг., 1983 г., авторы Ю.М. Рукавишников, А.К. Филиппов, Н.Н. Миловидов» по адресу: Ростовская область, г. Ростов- на- Дону, пл. Театральная.

4. Таблица координат характерных (поворотных) точек границ регламентных участков объекта культурного наследия

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК 61)	
	X (м)	Y (м)
Режим Р 1		
Регламентный участок Р 1.1		
11	422258.06	2206206.18
12	422238.59	2206212.04
13	422122.91	2206255.82
14	422109.00	2206264.44
15	422100.90	2206274.23
16	422098.63	2206283.97
17	422096.80	2206320.85
10	422278.28	2206282.37
11	422258.06	2206206.18
Регламентный участок Р 1.2		
9	422310.77	2206404.78
8	422312.14	2206409.93
18	422301.18	2206411.68
19	422133.21	2206456.44
20	422098.16	2206413.71
21	422134.49	2206453.73
9	422310.77	2206404.78
Режим Р 2		
Регламентный участок 2		
1	422332.45	2206183.77
2	422350.35	2206261.63
3	422349.09	2206261.61
4	422353.38	2206282.07
5	422377.25	2206374.63
6	422381.21	2206390.49
7	422385.49	2206398.24
8	422312.14	2206409.93
9	422310.77	2206404.78
10	422278.28	2206282.37
11	422258.06	2206206.18
1	422332.45	2206183.77

Председатель комитета
по охране объектов культурного
наследия Ростовской области



И.В. Коробова