



**ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

10.08.2017

№ 594-ПП

г. Екатеринбург

**Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба И.Д. Баландина: двухэтажный каменный дом с мезонином, одноэтажный каменный флигель, территория сада», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 7, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон**

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 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», статьями 7 и 20 Закона Свердловской области от 21 июня 2004 года № 12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Свердловской области», на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Усадьба И.Д. Баландина: двухэтажный каменный дом с мезонином, одноэтажный каменный флигель, территория сада», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 7» от 10.09.2016, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия Правительство Свердловской области

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба И.Д. Баландина: двухэтажный каменный дом с мезонином, одноэтажный каменный флигель, территория сада», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 7, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон (далее – зоны охраны объекта культурного наследия) (прилагаются).

2. Управлению государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области в пределах своей компетенции обеспечить:

1) размещение информации об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;

2) внесение сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия в установленном порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

3) направление сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости;

4) направление копии настоящего постановления в течение 7 дней с даты вступления его в силу в Администрацию города Екатеринбурга.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Губернатора Свердловской области С.В. Швиндта.

4. Настоящее постановление опубликовать в «Областной газете».

Временно исполняющий обязанности  
Губернатора Свердловской области



Е.В. Куйвашев

**УТВЕРЖДЕНЫ**

постановлением Правительства  
Свердловской области

от 10.08.2017 № 594-ПП

«Усадьба И.Д. Баландина:  
двухэтажный каменный дом  
с мезонином, одноэтажный  
каменный флигель, территория  
сада», расположенного по адресу:  
г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 7,  
режимов использования земель  
и требований к градостроительным  
регламентам в границах данных зон»

**ГРАНИЦЫ ЗОН**

**охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба И.Д. Баландина: двухэтажный каменный дом с мезонином,  
одноэтажный каменный флигель, территория сада», расположенного по адресу:  
г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 7, режимы использования земель и требования  
к градостроительным регламентам в границах данных зон**

**Глава 1. Общие положения**

1. Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба И.Д. Баландина: двухэтажный каменный дом с мезонином, одноэтажный каменный флигель, территория сада», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 7 (далее – объект культурного наследия), находится под государственной охраной в соответствии с решением исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов от 18.02.1991 № 75 «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области».

2. Границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон определены в соответствии с проектом (шифр 07.17.2016.6), разработанным государственным бюджетным учреждением культуры Свердловской области «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» в 2016 году.

3. Для объекта культурного наследия устанавливается следующий состав зон охраны: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с выделением следующих подзон: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (далее – ЗРЗ-1), зона регулирования застройки и хозяйственной

деятельности 2 (далее – ЗРЗ-2) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (далее – ЗРЗ-3).

Установление охранной зоны и зоны охраняемого природного ландшафта в отношении объекта культурного наследия не предусматривается.

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия прилагается к настоящим границам зон.

## **Глава 2. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данной зоны**

### 4. Граница ЗРЗ-1 проходит:

от точки 35, расположенной на тротуаре, в 5,8 метра от юго-западного угла здания по адресу: улица Чапаева, 5, в 4,1 метра от северо-западного угла здания по адресу: улица Чапаева, 7, и в 3,8 метра от края проезжей части улицы Чапаева, в юго-восточном направлении (азимут 167°) на расстоянии 41,2 метра – точка 1;

от точки 1 в юго-восточном направлении (азимут 169°) на расстоянии 48,4 метра – точка 19;

от точки 19 в юго-восточном направлении (азимут 117°) на расстоянии 4,5 метра – точка 18;

от точки 18 в северо-восточном направлении (азимут 80°) на расстоянии 61,2 метра – точка 17;

от точки 17 в северо-западном направлении (азимут 349°) на расстоянии 3,3 метра – точка 20;

от точки 20 в северо-восточном направлении (азимут 79°) на расстоянии 23,4 метра – точка 21;

от точки 21 в юго-восточном направлении (азимут 170°), пересекая проезжую часть улицы Тверитина, на расстоянии 11,3 метра – точка 22;

от точки 22 в юго-западном направлении (азимут 260°) на расстоянии 84,1 метра – точка 23;

от точки 23 в юго-западном направлении (азимут 222°) на расстоянии 4,2 метра – точка 24;

от точки 24 в юго-восточном направлении (азимут 169°) на расстоянии 31,8 метра – точка 25;

от точки 25 в юго-западном направлении (азимут 197°) на расстоянии 6,6 метра – точка 26;

от точки 26 в юго-западном направлении (азимут 220°), пересекая проезжую часть улицы Чапаева, на расстоянии 20,2 метра – точка 27;

от точки 27 в северо-западном направлении (азимут 351°) на расстоянии 40,6 метра – точка 28;

от точки 28 в западном направлении (азимут 273°) на расстоянии 13 метров – точка 29;

от точки 29 в юго-западном направлении (азимут 260°) на расстоянии 70,3 метра – точка 30;

от точки 30 в северо-западном направлении (азимут  $352^\circ$ ), пересекая проезжую часть улицы Тверитина, на расстоянии 15,7 метра – точка 31;

от точки 31 в северо-восточном направлении (азимут  $79^\circ$ ) на расстоянии 31,5 метра – точка 32;

от точки 32 в северо-западном направлении (азимут  $348^\circ$ ) на расстоянии 138,7 метра – точка 33;

от точки 33 в восточном направлении (азимут  $86^\circ$ ), пересекая проезжую часть улицы Чапаева, на расстоянии 15,1 метра – точка 34;

от точки 34 в юго-восточном направлении (азимут  $169^\circ$ ) на расстоянии 43,1 метра – точка 35.

5. Координаты поворотных точек в местной системе координат города Екатеринбурга (далее – МСК) и местной системе координат Свердловской области (далее – МСК-66) определены картографическим методом и приведены в таблице 1, погрешность определения координат составляет 0,1 метра.

Таблица 1

Номер поворотной точки	МСК		МСК-66	
	координата X	координата Y	координата X	координата Y
1	38645,822	42024,020	389173,385	1534408,197
19	38598,245	42033,058	389125,882	1534417,606
18	38596,190	42037,033	389123,858	1534421,597
17	38606,854	42097,278	389134,992	1534481,755
20	38610,085	42096,647	389138,217	1534481,099
21	38614,481	42119,657	389142,793	1534504,074
22	38603,359	42121,605	389131,687	1534506,108
23	38588,548	42038,853	389116,230	1534423,476
24	38585,413	42036,072	389113,074	1534420,720
25	38554,242	42042,155	389081,952	1534427,046
26	38547,950	42040,246	389075,645	1534425,186
27	38532,353	42027,352	389059,948	1534412,415
28	38572,411	42020,824	389099,953	1534405,574
29	38573,093	42007,825	389100,534	1534392,571
30	38570,192	41990,764	389097,500	1534375,533
31	38585,707	41988,494	389112,996	1534373,142
32	38591,499	42019,434	389119,030	1534404,035
33	38727,367	41991,419	389254,672	1534374,961
34	38728,348	42006,527	389255,771	1534390,061
35	38686,073	42015,017	389213,564	1534398,880

6. В границах ЗРЗ-1 разрешается:

- 1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;
- 3) снос (демонтаж) объектов некапитального строительства;
- 4) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;
- 5) восстановление вдоль улиц аллеиных посадок деревьев с компактной кроной, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- 6) посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;
- 7) ремонт и реконструкция существующей наземной и надземной инженерной инфраструктуры;
- 8) размещение парковок с учетным количеством мест согласно местным нормативам.

В границах ЗРЗ-1 запрещается:

- 1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- 2) вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок;
- 3) возведение наземных объектов капитального и некапитального строительства;
- 4) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;
- 5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;
- 6) установка уличных ограждений, столбов, линий электропередачи и связи, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия;
- 7) установка отдельно стоящих средств наружной рекламы, не соответствующих следующим требованиям:
  - площадь информационного поля по короткой стороне не более 1,2 метра и по длинной стороне не более 1,7 метра;
  - остановочные модули не выше 3,5 метра;
  - афишные тумбы и средства ориентирующей информации не выше 2,5 метра;
- 8) прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами;
- 9) возведение наземных транспортных многоуровневых развязок, мостов, эстакад, подвесных дорог, монорельсов, наземных линий метрополитена, а также надземных пешеходных переходов в виде отдельных сооружений и других сооружений для осуществления транспортных коммуникаций в наземной части, являющихся источником динамических нагрузок на объект культурного наследия;

10) строительство подземных сооружений транспортной инфраструктуры (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок), инженерной инфраструктуры без инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объекты культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия.

7. Граница ЗРЗ-2 проходит:

от точки 35, расположенной на тротуаре, в 5,8 метра от юго-западного угла здания по адресу: улица Чапаева, 5, в 4,1 метра от северо-западного угла здания по адресу: улица Чапаева, 7, и в 3,8 метра от края проезжей части улицы Чапаева, в юго-восточном направлении (азимут  $171^\circ$ ) на расстоянии 41,2 метра – точка 1;

от точки 1 в северо-восточном направлении (азимут  $81^\circ$ ) на расстоянии 11,5 метра – точка 2;

от точки 2 в юго-восточном направлении (азимут  $170^\circ$ ) на расстоянии 3 метров – точка 3;

от точки 3 в северо-восточном направлении (азимут  $81^\circ$ ) на расстоянии 23,8 метра – точка 4;

от точки 4 в северо-западном направлении (азимут  $350^\circ$ ) на расстоянии 2,8 метра – точка 5;

от точки 5 в северо-восточном направлении (азимут  $81^\circ$ ) на расстоянии 4,1 метра – точка 6;

от точки 6 в юго-восточном направлении (азимут  $170^\circ$ ) на расстоянии 0,6 метра – точка 7;

от точки 7 в северо-восточном направлении (азимут  $84^\circ$ ) на расстоянии 0,8 метра – точка 8;

от точки 8 в северо-западном направлении (азимут  $353^\circ$ ) на расстоянии 0,6 метра – точка 9;

от точки 9 в северо-восточном направлении (азимут  $81^\circ$ ) на расстоянии 5 метров – точка 10;

от точки 10 в юго-восточном направлении (азимут  $174^\circ$ ) на расстоянии 0,6 метра – точка 11;

от точки 11 в северо-восточном направлении (азимут  $82^\circ$ ) на расстоянии 1 метра – точка 12;

от точки 12 в северо-западном направлении (азимут  $347^\circ$ ) на расстоянии 0,7 метра – точка 13;

от точки 13 в северо-восточном направлении (азимут  $79^\circ$ ) на расстоянии 9,9 метра – точка 14;

от точки 14 в юго-восточном направлении (азимут  $169^\circ$ ) на расстоянии 9,1 метра – точка 15;

от точки 15 в северо-восточном направлении (азимут  $79^\circ$ ) на расстоянии 8,3 метра – точка 16;

от точки 16 в северо-западном направлении (азимут  $348^\circ$ ) на расстоянии 26 метров – точка 44;

от точки 44 в юго-западном направлении (азимут  $260^\circ$ ) на расстоянии 11,8 метра – точка 43;

от точки 43 в северо-западном направлении (азимут  $348^\circ$ ) на расстоянии 24,9 метра – точка 42;

от точки 42 в юго-западном направлении (азимут  $259^\circ$ ) на расстоянии 41,1 метра – точка 41;

от точки 41 в северо-западном направлении (азимут  $351^\circ$ ) на расстоянии 0,7 метра – точка 40;

от точки 40 в юго-западном направлении (азимут  $261^\circ$ ) на расстоянии 6,9 метра – точка 39;

от точки 39 в юго-восточном направлении (азимут  $171^\circ$ ) на расстоянии 0,7 метра – точка 38;

от точки 38 в юго-западном направлении (азимут  $260^\circ$ ) на расстоянии 0,3 метра – точка 37;

от точки 37 в северо-западном направлении (азимут  $351^\circ$ ) на расстоянии 0,7 метра – точка 36;

от точки 36 в юго-западном направлении (азимут  $258^\circ$ ) на расстоянии 4,1 метра – точка 35.

8. Координаты поворотных точек в МСК и МСК-66 определены картографическим методом и приведены в таблице 2, погрешность определения координат составляет 0,1 метра.

Таблица 2

Номер поворотной точки	МСК		МСК-66	
	координата X	координата Y	координата X	координата Y
1	2	3	4	5
35	38686,073	42015,017	389213,564	1534398,880
36	38686,917	42019,051	389214,440	1534402,907
37	38686,227	42019,166	389213,750	1534403,028
38	38686,285	42019,509	389213,811	1534403,370
39	38686,973	42019,395	389214,498	1534403,251
40	38688,101	42026,167	389215,679	1534410,014
41	38687,411	42026,282	389214,990	1534410,134
42	38695,040	42066,580	389222,933	1534450,370
43	38670,761	42071,962	389198,697	1534455,942
44	38672,804	42083,538	389200,831	1534467,501
16	38647,424	42089,108	389175,496	1534473,269
15	38645,835	42081,009	389173,843	1534465,183
14	38654,797	42079,327	389182,792	1534463,431
13	38652,920	42069,599	389180,839	1534453,718
12	38652,248	42069,707	389180,168	1534453,831
11	38652,115	42068,778	389180,028	1534452,904
10	38652,743	42068,708	389180,655	1534452,829
9	38651,971	42063,704	389179,844	1534447,831
8	38651,367	42063,776	389179,241	1534447,908

1	2	3	4	5
7	38651,287	42062,966	389179,154	1534447,098
6	38651,844	42062,871	389179,711	1534446,999
5	38651,230	42058,856	389179,065	1534442,989
4	38648,488	42059,336	389176,327	1534443,490
3	38644,611	42035,896	389172,267	1534420,082
2	38647,567	42035,407	389175,219	1534419,570
1	38645,822	42024,020	389173,385	1534408,197

9. В зоне ЗРЗ-2 разрешается:

1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

использование архитектурных элементов в стилистике объекта культурного наследия;

ограничение по высоте не более 10 метров и трех этажей;

соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории;

соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями;

2) строительство объектов подземной инфраструктуры (туннелей метрополитена, подземных паркингов (парковок), пешеходных переходов);

3) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с режимом и параметрами разрешенного использования зон, исключая негативное влияние этих объектов на объект культурного наследия, историческую и окружающую застройку;

4) устройство и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;

5) возведение объектов инженерной инфраструктуры подземным способом;

6) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

7) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

8) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;

9) посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;

10) установка по границам земельных участков прозрачного ограждения.

В границах ЗРЗ-2 запрещается:

1) наземный и надземный способы прокладки объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»);

2) транзитное движение грузового транспорта;

3) проведение земляных работ без предварительного археологического исследования;

4) организация временных открытых парковок, за исключением парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

5) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия, на постоянной основе.

10. Граница ЗРЗ-3 проходит:

от точки 20, расположенной на южном фасаде здания по адресу: улица Чапаева, 7, в 29,2 метра от северо-восточного угла здания по адресу: улица Чапаева, 9, и в 38,4 метра от северо-восточного угла здания по адресу: улица Чапаева, 9б, в северо-западном направлении (азимут 349°) на расстоянии 38,1 метра – точка 16;

от точки 16 в северо-западном направлении (азимут 348°) на расстоянии 26 метров – точка 44;

от точки 44 в северо-восточном направлении (азимут 79°) на расстоянии 13,4 метра – точка 45;

от точки 45 в северо-западном направлении (азимут 349°) на расстоянии 16,1 метра – точка 46;

от точки 46 в северо-восточном направлении (азимут 77°) на расстоянии 25,8 метра – точка 47;

от точки 47 в северо-западном направлении (азимут 347°) на расстоянии 6,2 метра – точка 48;

от точки 48 в северо-восточном направлении (азимут 78°) на расстоянии 20 метров – точка 49;

от точки 49 в северо-восточном направлении (азимут 65°) на расстоянии 21,8 метра – точка 50;

от точки 50 в юго-восточном направлении (азимут 153°) на расстоянии 90,4 метра – точка 51;

от точки 51 в юго-западном направлении (азимут 244°) на расстоянии 30,9 метра – точка 52;

от точки 52 в западном направлении (азимут 268°) на расстоянии 10 метров – точка 53;

от точки 53 в юго-западном направлении (азимут 260°) на расстоянии 40,6 метра – точка 21.

11. Координаты поворотных точек в МСК и МСК-66 определены картографическим методом и приведены в таблице 3, погрешность определения координат составляет 0,1 метра.

Таблица 3

Номер поворотной точки	МСК		МСК-66	
	координата X	координата Y	координата X	координата Y
1	2	3	4	5
20	38610,085	42096,647	389138,217	1534481,099

1	2	3	4	5
16	38647,424	42089,108	389175,496	1534473,269
44	38672,804	42083,538	389200,831	1534467,501
45	38675,267	42096,694	389203,396	1534480,637
46	38691,199	42093,648	389219,304	1534477,467
47	38696,876	42118,832	389225,177	1534502,605
48	38702,897	42117,444	389231,187	1534501,170
49	38706,916	42137,055	389235,359	1534520,749
50	38716,168	42156,572	389244,763	1534540,193
51	38635,504	42197,447	389164,422	1534581,695
52	38622,150	42169,613	389150,852	1534553,967
53	38621,814	42159,613	389150,437	1534543,970
21	38614,481	42119,657	389142,793	1534504,074

12. В границах ЗРЗ-3 разрешается:

1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

использование элементов стилистики объекта культурного наследия;

ограничение по высоте не более 13 метров;

соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории;

соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями;

2) строительство объектов подземной инфраструктуры (туннелей метрополитена, подземных паркингов (парковок), пешеходных переходов);

3) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с режимом и параметрами разрешенного использования зон, исключая негативное влияние этих объектов на объект культурного наследия, историческую и окружающую застройку;

4) устройство и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;

5) возведение объектов инженерной инфраструктуры подземным способом;

6) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

7) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

8) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;

9) посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;

10) установка по границам земельных участков прозрачного ограждения.

В границах ЗРЗ-3 запрещается:

1) наземный и надземный способы прокладки объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, кабеля информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»);

2) транзитное движение грузового транспорта;

3) проведение земляных работ без предварительного археологического исследования;

4) организация временных открытых парковок, за исключением парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

5) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия, на постоянной основе.

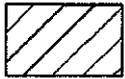
К границам зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба И. Д. Баландина: двухэтажный каменный дом с мезонином, одноэтажный каменный флигель, территория сада», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 7, режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах данных зон

### СХЕМА

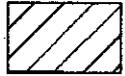
границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба И.Д. Баландина: двухэтажный каменный дом с мезонином, одноэтажный каменный флигель, территория сада», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 7



## Условные обозначения:



зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1



зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2



зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3



поворотные точки