



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

10.11.2022

№ 870

г. Екатеринбург

**Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых зданий», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-А, «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-Б, и «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-В, и утверждении 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», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формата электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236», статьей 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 акта государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых зданий», 1933-1950-е гг.,

расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48, и входящие в его состав объекты культурного наследия: «Жилой дом с магазином» (1950-е гг.), расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-А; «Жилой дом» (1935 г.), расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-Б; «Жилой дом» (1933 г.), расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-В, от 25.05.2021, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения

### **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых зданий», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-А, «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-Б, и «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-В (прилагаются).

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых зданий», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-А, «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-Б, и «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-В (прилагаются).

3. Начальнику отдела государственной охраны объектов культурного наследия Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области Семерикову М.А. обеспечить:

1) размещение информации об установленных зонах охраны объектов культурного наследия в федеральной государственной информационной системе территориального планирования и едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

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

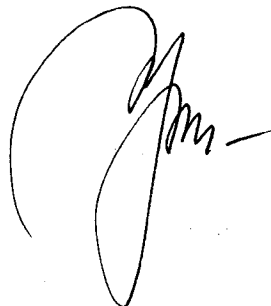
3) направление копии настоящего приказа в течение 7 дней с даты вступления его в силу в Администрацию города Екатеринбурга.

4. Возмещение убытков, причиненных в связи с установлением зон охраны объектов культурного наследия, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Заместителя начальника Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области А.А. Кульпину.

6. Настоящий приказ опубликовать на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» ([www.pravo.gov66.ru](http://www.pravo.gov66.ru)) и на официальном сайте Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.okn.midural.ru](http://www.okn.midural.ru)).

Начальник Управления



Е.Г. Рябинин

Приложение

к приказу Управления государственной охраны  
объектов культурного наследия

Свердловской области

от 10.11.2022 № 870

### **ЗОНЫ ОХРАНЫ**

**объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых зданий», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-А, «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-Б, и «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-В**

Объект культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых зданий», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48, и входящие в его состав объекты культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазинами», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-А, «Жилой дом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-Б, и «Жилой дом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-В (далее – объекты культурного наследия), находятся 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».

Зоны охраны объектов культурного наследия (далее – объект) определены в соответствии с проектом (шифр – СО-117-ПЗО-20-УЧ), разработанным индивидуальным предпринимателем Ивченко И.А. в 2020 году.

### Раздел 1. Сведения об объекте

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	–
3.	Иные характеристики объекта	Устанавливается следующий состав объекта: охранный зона объектов культурного наследия (далее – ОЗ) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия с выделением следующих подзон: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия 1 (далее – ЗРЗ-1) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия 2 (далее – ЗРЗ-2). Установление зоны охраняемого природного ландшафта в отношении объектов культурного наследия не предусматривается.

### Раздел 2. Сведения о местоположении границ объекта

1. Система координат – местная система координат Свердловской области					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Часть № 1. ОЗ					
1	390014.77	1534908.80	картометрический	0,25	–

1	2	3	4	5	6
2	390020.29	1534934.07	картометрический	0,25	—
3	389919.69	1534955.17	картометрический	0,25	—
4	389923.70	1534974.26	картометрический	0,25	—
5	390008.89	1534956.27	картометрический	0,25	—
6	390022.75	1535024.11	картометрический	0,25	—
7	389939.48	1535041.66	картометрический	0,25	—
8	389942.56	1535056.05	картометрический	0,25	—
9	390041.04	1535035.27	картометрический	0,25	—
10	390049.33	1535074.77	картометрический	0,25	—
11	390033.72	1535077.86	картометрический	0,25	—
12	390030.81	1535063.37	картометрический	0,25	—
13	389938.78	1535083.06	картометрический	0,25	—
14	389926.24	1535021.76	картометрический	0,25	—
15	389893.63	1535028.08	картометрический	0,25	—
16	389869.42	1534912.27	картометрический	0,25	—
17	389898.23	1534906.11	картометрический	0,25	—
18	389904.28	1534934.56	картометрический	0,25	—
19	389930.72	1534933.62	картометрический	0,25	—
20	390000.08	1534918.52	картометрический	0,25	—
21	389999.08	1534911.81	картометрический	0,25	—
1	390014.77	1534908.80	картометрический	0,25	—
Часть № 2. ЗРЗ-1					
23	390029.65	1534837.34	картометрический	0,25	—
24	390037.21	1534873.08	картометрический	0,25	—
25	390039.35	1534884.49	картометрический	0,25	—
26	390041.61	1534894.95	картометрический	0,25	—
27	390041.21	1534895.97	картометрический	0,25	—

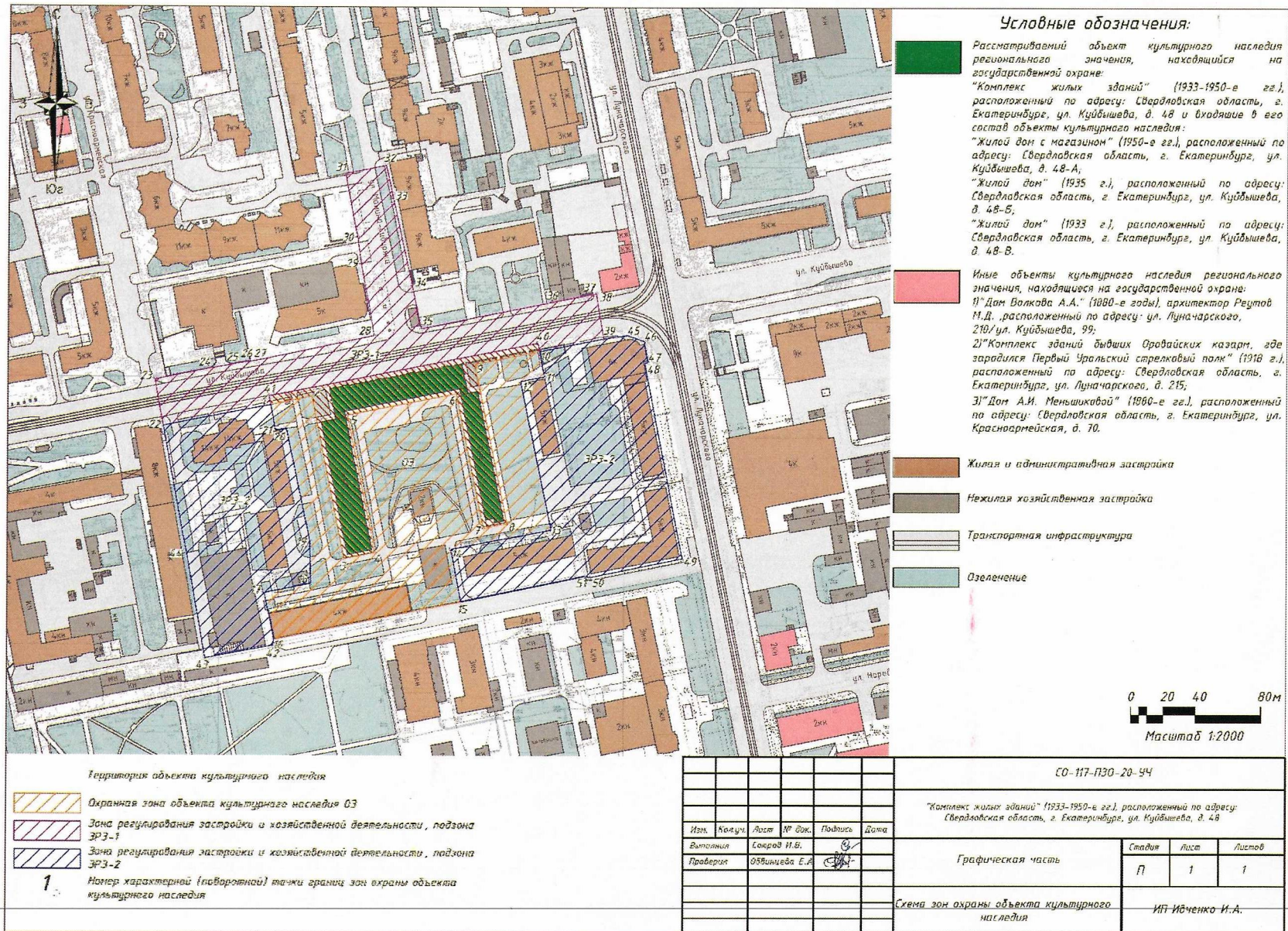
1	2	3	4	5	6
28	390058.22	1534972.45	картометрический	0,25	—
29	390102.39	1534963.60	картометрический	0,25	—
30	390118.88	1534961.05	картометрический	0,25	—
31	390157.96	1534953.21	картометрический	0,25	—
32	390163.23	1534978.81	картометрический	0,25	—
33	390143.74	1534983.18	картометрический	0,25	—
34	390090.06	1534995.65	картометрический	0,25	—
35	390062.72	1535001.82	картометрический	0,25	—
36	390079.74	1535082.34	картометрический	0,25	—
37	390085.30	1535109.69	картометрический	0,25	—
38	390082.68	1535110.18	картометрический	0,25	—
39	390057.60	1535114.62	картометрический	0,25	—
10	390049.33	1535074.77	картометрический	0,25	—
40	390054.59	1535073.75	картометрический	0,25	—
41	390020.18	1534907.65	картометрический	0,25	—
1	390014.77	1534908.80	картометрический	0,25	—
22	390001.20	1534842.86	картометрический	0,25	—
23	390029.65	1534837.34	картометрический	0,25	—
Часть № 3. ЗРЗ-2					
Участок 1					
22	390001.20	1534842.86	картометрический	0,25	—
1	390014.77	1534908.80	картометрический	0,25	—
21	389999.08	1534911.81	картометрический	0,25	—
20	390000.08	1534918.52	картометрический	0,25	—
19	389930.72	1534933.62	картометрический	0,25	—
18	389904.28	1534934.56	картометрический	0,25	—
17	389898.23	1534906.11	картометрический	0,25	—

1	2	3	4	5	6
16	389869.42	1534912.27	картометрический	0,25	—
42	389865.86	1534911.62	картометрический	0,25	—
43	389857.53	1534870.58	картометрический	0,25	—
44	389922.16	1534858.41	картометрический	0,25	—
22	390001.20	1534842.86	картометрический	0,25	—
Участок 2					
10	390049.33	1535074.77	картометрический	0,25	—
39	390057.60	1535114.62	картометрический	0,25	—
45	390059.80	1535129.13	картометрический	0,25	—
46	390056.35	1535139.66	картометрический	0,25	—
47	390043.45	1535142.26	картометрический	0,25	—
48	390043.00	1535140.11	картометрический	0,25	—
49	389921.87	1535164.78	картометрический	0,25	—
50	389909.68	1535107.65	картометрический	0,25	—
51	389910.27	1535104.22	картометрический	0,25	—
15	389893.63	1535028.08	картометрический	0,25	—
14	389926.24	1535021.76	картометрический	0,25	—
13	389938.78	1535083.06	картометрический	0,25	—
12	390030.81	1535063.37	картометрический	0,25	—
11	390033.72	1535077.86	картометрический	0,25	—
10	390049.33	1535074.77	картометрический	0,25	—
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
—	—	—	—	—	—





### Раздел 4. План границ объекта



## УТВЕРЖДЕНЫ

приказом Управления государственной  
охраны объектов культурного наследия  
Свердловской области

от 10.11.2022 № 870

**ТРЕБОВАНИЯ**

**к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых зданий», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-А, «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-Б, и «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-В**

**Глава 1. Общие положения**

1. Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс жилых зданий», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазинами», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-А, «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-Б, и «Жилой дом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 48-В (далее – объекты культурного наследия), определены в соответствии с проектом (шифр – СО-117-ПЗО-20-УЧ), разработанным индивидуальным предпринимателем Ивченко И.А. в 2020 году.

2. Настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия утверждаются для следующих зон охраны объектов культурного наследия: охранная зона объектов культурного наследия (далее – ОЗ) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия с выделением следующих подзон: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия 1 (далее – ЗРЗ-1) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия 2 (далее – ЗРЗ-2).

**Глава 2. Требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объектов культурного наследия**

3. В границах ОЗ разрешается:

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия;

2) ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства, не связанные с увеличением их объемно-пространственных характеристик (размеров, высоты). Изменение внешнего облика фасадов допускается только при наличии проекта, направленного на восстановление исторической пластики фасадов;

3) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

4) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев с компактной кроной, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарные рубки;

5) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

6) размещение некапитальных строений, сооружений, необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства.

4. В границах ОЗ запрещается:

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

2) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия;

3) реконструкция существующих объектов капитального строительства, связанная с увеличением их объемно-пространственных характеристик (размеров, высоты) или изменением внешнего облика фасадов, кроме воссоздания исторической пластики фасадов;

4) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объекты культурного наследия;

5) установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы;

6) размещение некапитальных строений, сооружений, за исключением некапитальных строений, сооружений, необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства;

7) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи в виде отдельных сооружений.

5. В границах ЗРЗ-1 разрешается:

- 1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;
- 3) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
  - строительство только сооружений для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктур;
  - строительство только подземных объектов;
- 4) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;
- 5) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- 6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;
- 7) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных материалов (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы;
- 8) мероприятия по регулировке озеленения, санитарные рубки, уборка сухостоя, посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;
- 9) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов.

6. В границах ЗРЗ-1 запрещается:

- 1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- 2) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;
- 3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей;
- 4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия;
- 5) ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с увеличением высотных отметок;
- 6) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объекты культурного наследия;
- 7) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;
- 8) 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;

высота конструкции не более 2,5 метра;

9) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:  
с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения;  
высотой не более 1,2 метра.

7. В границах ЗРЗ-2 разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 метров;

максимальная этажность – не более 5 наземных этажей;

материалы отделки фасадов – штукатурка неярких тонов;

2) реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства в границах данной зоны;

с использованием материалов отделки фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;

4) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

7) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарная рубка.

8. В границах ЗРЗ-2 запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия;

5) использование строительных технологий, создающих динамические

нагрузки на объекты культурного наследия;

6) размещение рекламных конструкций на уличных фасадах зданий, строений, сооружений, на ограждениях в виде билбордов;

7) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи в виде отдельных сооружений.