



# ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.04.2017

№ 271-ПП

г. Екатеринбург

### Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 27, 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 регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 27» от 02.09.2016, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия Правительство Свердловской области

#### **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 27, 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) направление сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия в установленном порядке в орган кадастрового учета для внесения в государственный кадастр недвижимости;

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

4) направление копии настоящего постановления в течение 15 дней с даты вступления его в силу в Министерство культуры Российской Федерации.

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 19.04.2017 № 271-ПП  
«Об утверждении границ зон охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом  
жилой», расположенного по адресу:  
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова,  
д. 27, режимов использования земель  
и требований к градостроительным  
регламентам в границах данных зон»

## **ГРАНИЦЫ ЗОН**

**охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург,  
ул. Хохрякова, д. 27, режимы использования земель и требования  
к градостроительным регламентам в границах данных зон**

### **Раздел 1. Общие положения**

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 27 (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» и постановлением Правительства Свердловской области от 29.10.2007 № 1056-ПП «О внесении изменений в описание объектов культурного наследия регионального (областного) значения, расположенных в городе Екатеринбурге».

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 НПД27-09.15-ОЗ), разработанным обществом с ограниченной ответственностью «Архстройинвест» в 2015 году.

3. Для объекта культурного наследия устанавливается следующий состав зон охраны: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с выделением следующих подзон: зона режима 1 (далее – ЗРЗ-1), зона режима 2 (далее – ЗРЗ-2), зона режима 3 (далее – ЗРЗ-3), зона режима 4 (далее – ЗРЗ-4).

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

Нумерация характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия принята сквозная для всех зон по всей территории проектирования. Обход точек – по часовой стрелке.

## **Раздел 2. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия**

4. На основании проведенных историко-культурных и натурных исследований и исторического содержания зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности рекомендованы индивидуальные режимы регулирования застройки и хозяйственной деятельности, на описываемой территории выделены следующие подзоны: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4.

Границы территорий ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4 имеют текстовое и координатное описание в местной системе координат (далее – МСК) и МСК-66.

Схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с выделением подзон ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4 объекта культурного наследия прилагается к настоящим границам зон.

### **Глава 1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1**

5. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1 включает фрагменты улицы Хохрякова.

6. Описание границ ЗРЗ-1:

точка 1 располагается на тротуаре, в 1,9 метра от юго-западного угла здания ул. Хохрякова, 27, в 2,5 метра от северо-западного угла здания ул. Хохрякова, 29, и в 8,8 метра от края проезжей части ул. Хохрякова;

от точки 1 в северо-западном направлении (азимут 347), проходя в 1,7 метра вдоль западного фасада объекта культурного наследия, на расстоянии 18,5 метра – точка 2;

от точки 2 в северо-восточном направлении (азимут 72) на расстоянии 0,8 метра – точка 3;

от точки 3 в северо-западном направлении (азимут 347), проходя в 0,7 метра вдоль западного фасада объекта культурного наследия, на расстоянии 3,5 метра – точка 4;

от точки 4 в северо-восточном направлении (азимут 77), проходя в 0,7 метра вдоль северного фасада объекта культурного наследия, на расстоянии 0,7 метра – точка 11;

от точки 11 в северо-западном направлении (азимут 348) на расстоянии 2,6 метра – точка 12;

от точки 12 в юго-западном направлении (азимут 256) на расстоянии 10,4 метра – точка 13;

от точки 13 в юго-восточном направлении (азимут 168), проходя по краю проезжей части ул. Хохрякова, на расстоянии 43,0 метра – точка 14;

от точки 14 в северо-восточном направлении (азимут 78) на расстоянии 9,5 метра – точка 15;

от точки 15 в северо-западном направлении (азимут 347) на расстоянии 17,7 метра – точка 16;

от точки 16 в северо-восточном направлении (азимут 78) на расстоянии 1,5 метра – точка 17;

от точки 17 в северо-западном направлении (азимут 345) на расстоянии 1,1 метра – точка 18;

от точки 18 в юго-западном направлении (азимут 252) на расстоянии 1,5 метра – точка 1.

7. Координаты поворотных точек в МСК-66 и МСК приведены в таблице 1.

Таблица 1

Номер поворотной точки	МСК-66		МСК	
	X	Y	X	Y
1	390425,526	1533220,194	39907,416	40845,761
2	390443,528	1533215,934	39925,418	40841,501
3	390443,778	1533216,696	39925,668	40842,263
4	390447,203	1533215,933	39929,093	40841,500
11	390447,371	1533216,627	39929,261	40842,194
12	390449,907	1533216,095	39931,797	40841,662
13	390447,470	1533206,003	39929,360	40831,570
14	390405,437	1533215,148	39887,327	40840,715
15	390407,431	1533224,481	39889,321	40850,048
16	390424,605	1533220,408	39906,495	40845,975
17	390424,926	1533221,903	39906,816	40847,470
18	390425,960	1533221,643	39907,850	40847,210

8. В соответствии с режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1 разрешается:

- 1) капитальный ремонт и реконструкция инженерной инфраструктуры;
- 2) строительство подземных сооружений транспортной и инженерной инфраструктур (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов), подземных паркингов при наличии инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия (динамического воздействия) на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
- 3) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 4) проведение инженерно-строительных работ, исключаящих динамическое воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
- 5) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

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

7) посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;

8) вырубка деревьев перед фасадами объекта культурного наследия при наличии согласования с исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

9) установка уличной мебели (скамьи, урны) и отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

10) установка прозрачного ограждения по границе, разделяющей пешеходную и проезжую части улицы, высотой не более 0,8 метра;

11) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильных информационных конструкций), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций.

В соответствии с режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1 не допускается:

1) возведение наземных объектов капитального строительства;

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

3) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и иных инженерных коммуникаций) наземным и надземным способами;

4) посадка высокоствольных пород деревьев;

5) установка уличных ограждений, столбов, линий электропередачи и связи, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды;

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

## **Глава 2. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2**

9. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2 включает фрагменты улицы Хохрякова.

10. Описание границ ЗРЗ-2 (участок 1):

точка 12 располагается на тротуаре, в 6,1 метра от северо-западного угла здания ул. Хохрякова, 27, в 7,3 метра от юго-западного угла здания ул. Хохрякова, 25, и в 10,4 метра от края проезжей части ул. Хохрякова;

от точки 12 в юго-западном направлении (азимут 256) на расстоянии 10,4 метра – точка 13;

от точки 13 в северо-западном направлении (азимут 438), проходя по краю проезжей части ул. Хохрякова, на расстоянии 29,5 метра – точка 19;

от точки 19 в северо-восточном направлении (азимут 76) на расстоянии 10,4 метра – точка 20;

от точки 20 в юго-восточном направлении (азимут 168) на расстоянии 29,7 метра – точка 12.

11. Координаты поворотных точек в МСК-66 и МСК приведены в таблице 2.

Таблица 2

Номер поворотной точки	МСК-66		МСК	
	X	Y	X	Y
12	390449,907	1533216,095	39931,797	40841,662
13	390447,470	1533206,003	39929,360	40831,570
19	390476,368	1533199,723	39958,258	40825,290
20	390478,893	1533209,780	39960,783	40835,347

12. Описание границ ЗРЗ-2 (участок 2):

точка 21 располагается на тротуаре, в 4,8 метра от юго-западного угла здания ул. Хохрякова, 29, в 14,1 метра от юго-восточного угла здания ул. Хохрякова, 29, и в 10,6 метра от края проезжей части ул. Хохрякова;

от точки 21 в юго-восточном направлении (азимут 167) на расстоянии 46,5 метра – точка 22;

от точки 22 в юго-западном направлении (азимут 259) на расстоянии 11,2 метра – точка 23;

от точки 23 в северо-западном направлении (азимут 348) на расстоянии 46,3 метра – точка 14;

от точки 14 в северо-восточном направлении (азимут 78) на расстоянии 10,6 метра – точка 21.

13. Координаты поворотных точек в МСК-66 и МСК приведены в таблице 3.

Таблица 3

Номер поворотной точки	МСК-66		МСК	
	X	Y	X	Y
14	390405,437	1533215,148	39887,327	40840,715
21	390407,666	1533225,536	39889,556	40851,103
22	390362,382	1533235,909	39844,272	40861,476
23	390360,211	1533224,889	39842,101	40850,456

14. В соответствии с режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-2 (участок 1), ЗРЗ-2 (участок 2) разрешается:

1) капитальный ремонт и реконструкция существующей инженерной инфраструктуры;

2) строительство подземных сооружений транспортной и инженерной инфраструктур (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов), подземных паркингов при наличии инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия (динамического воздействия) на объекты культурного наследия и окружающую застройку;

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

4) проведение инженерно-строительных работ, исключая динамическое воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;

5) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

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

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

8) установка уличной мебели (скамьи, урны) и отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

9) установка прозрачного ограждения по границе, разделяющей пешеходную и проезжую части улицы, высотой не более 0,8 метра;

10) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильных информационных конструкций), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций.

В соответствии с режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-2 (участок 1), ЗРЗ-2 (участок 2) не допускается:

1) возведение наземных объектов капитального строительства;

2) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожарной и взрывоопасности;

3) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и иных инженерных коммуникаций) наземным и надземным способами;

4) установка уличных ограждений, столбов, линий электропередачи и связи, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды;

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



### Глава 3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-3

15. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-3 включает фрагмент внутриквартальной территории в квартале, ограниченном улицами Вайнера, Радищева, Хохрякова и Малышева.

16. Описание границ ЗРЗ-3:

точка 24 располагается во дворе, в 3,2 метра от юго-восточного угла здания ул. Хохрякова, 27, и в 1,7 метра от северо-восточного угла здания ул. Хохрякова, 29;

от точки 24 в северо-восточном направлении (азимут 76) на расстоянии 29,1 метра – точка 25;

от точки 25 в северо-западном направлении (азимут 343) на расстоянии 25,9 метра – точка 26;

от точки 26 в северо-западном направлении (азимут 257) на расстоянии 41,4 метра – точка 27;

от точки 27 в северо-восточном направлении (азимут 168) на расстоянии 3,3 метра – точка 11;

от точки 11 в северо-восточном направлении (азимут 77), проходя в 0,7 метра вдоль северного фасада объекта культурного наследия, на расстоянии 7,3 метра – точка 5;

от точки 5 в юго-восточном направлении (азимут 163) на расстоянии 2,3 метра – точка 6;

от точки 6 в северо-восточном направлении (азимут 75) на расстоянии 12,6 метра – точка 7;

от точки 7 в юго-восточном направлении (азимут 167) на расстоянии 9,0 метра – точка 8;

от точки 8 в юго-западном направлении (азимут 254) на расстоянии 5,9 метра – точка 9;

от точки 9 в юго-восточном направлении (азимут 166), проходя в 0,7 метра вдоль восточного фасада объекта культурного наследия, на расстоянии 9,5 метра – точка 10;

от точки 10 в южном направлении (азимут 182) на расстоянии 2,4 метра – точка 24.

17. Координаты поворотных точек в МСК-66 и МСК приведены в таблице 3.

Таблица 3

Номер поворотной точки	МСК-66		МСК	
	X	Y	X	Y
24	390428,170	1533235,695	39910,06	40861,262
25	390435,090	1533263,962	39916,98	40889,529
26	390459,831	1533256,307	39941,721	40881,874
27	390450,626	1533215,926	39932,516	40841,493

11	390447,371	1533216,627	39929,261	40842,194
5	390449,059	1533223,694	39930,949	40849,261
6	390446,750	1533224,400	39928,640	40849,967
7	390450,083	1533236,551	39931,973	40862,118
8	390441,289	1533238,541	39923,179	40864,108
9	390439,631	1533232,831	39921,521	40858,398
10	390430,343	1533235,166	39912,233	40860,733

18. В соответствии с режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-3 разрешается:

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

ограничение по высоте – не более 100 метров;

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

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

2) строительство объектов подземной инфраструктуры (тоннелей 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, расположенных в границах ЗРЗ-3, прозрачного ограждения.

В соответствии с режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-3 не допускается:

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.

#### **Глава 4. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-4**

19. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-4 включает фрагмент внутриквартальной территории в квартале, ограниченном улицами Вайнера, Радищева, Хохрякова и Малышева.

20. Описание границ ЗРЗ-4:

точка 18 располагается на тротуаре, в 1,0 метра от юго-западного угла здания ул. Хохрякова, 27, в 3,0 метра от северо-западного угла здания ул. Хохрякова, 29, и в 10,3 метра от края проезжей части ул. Хохрякова;

от точки 18 в северо-восточном направлении (азимут 72), проходя в 0,7 метра вдоль южного фасада исследуемого объекта культурного наследия, на расстоянии 14,2 метра – точка 10;

от точки 10 в южном направлении (азимут 166) на расстоянии 2,3 метра – точка 24;

от точки 24 в юго-западном направлении (азимут 257) на расстоянии 14,0 метра – точка 17;

от точки 17 в северо-западном направлении (азимут 346) на расстоянии 1,1 метра – точка 18.

21. Координаты поворотных точек в МСК-66 и МСК приведены в таблице 4.

Таблица 4

Номер поворотной точки	МСК-66		МСК	
	X	Y	X	Y
18	390425,960	1533221,643	39907,850	40847,210
10	390430,343	1533235,166	39912,233	40860,733
24	390428,170	1533235,695	39910,06	40861,262
17	390424,926	1533221,903	39906,816	40847,470

22. В соответствии с режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-4 разрешается:

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

ограничение по высоте – не более 10,0 метра;

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

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

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

3) капитальный ремонт и реконструкция 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.

В соответствии с режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-4 не допускается:

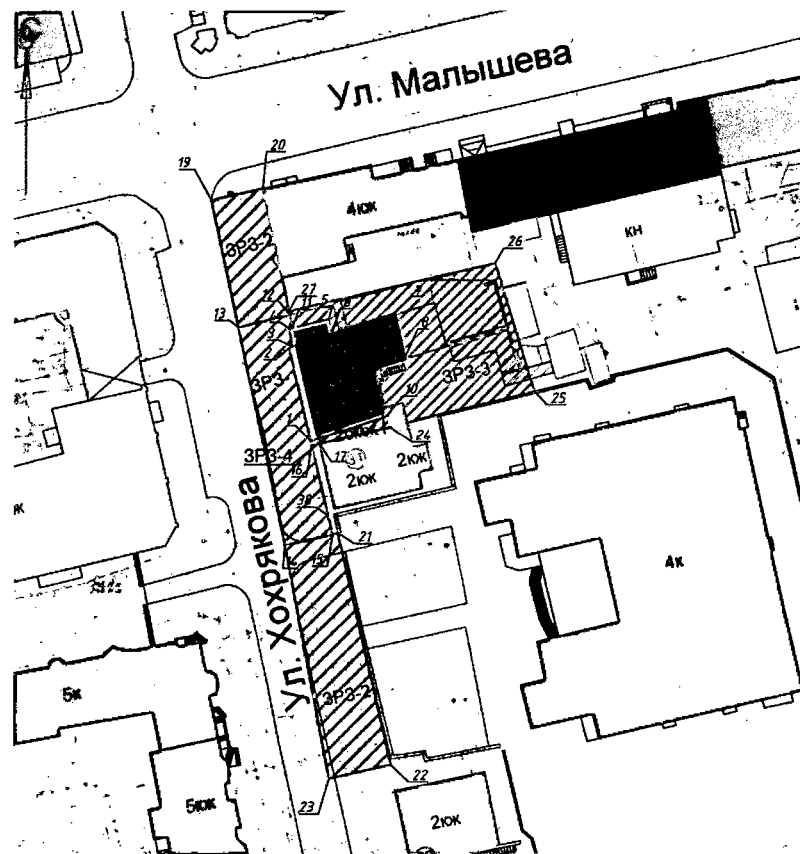
1) наземный и надземный способы прокладки объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, кабеля информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»);

2) проведение земляных работ без предварительного археологического исследования;






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

К границам зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой»,  
расположенного по адресу:  
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 27,  
режимам использования земель  
и требованиям к градостроительным  
регламентам в границах данных зон

**СХЕМА**  
**границ зоны регулирования застройки и хозяйственной**  
**деятельности объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Дом жилой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург,**  
**ул. Хохрякова, д. 27**



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
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4
-  1 поворотные точки