



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

25.06.2021

№ 191

г. Екатеринбург

**Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купчихи К.И. Ланггауз» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой», «Ворота и ограда» и «Флигель», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 10, 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 «Усадьба купчихи К.И. Ланггауз», первая треть XIX в., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 10, от 20.07.2020, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купчихи К.И. Ланггауз» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой», «Ворота и ограда» и «Флигель», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 10 (приложение № 1).

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купчихи К.И. Ланггауз» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой», «Ворота и ограда» и «Флигель», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 10 (приложение № 2).

3. Начальнику отдела государственной охраны объектов культурного наследия Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области Н.Н. Кулевой 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 исполняющего обязанности Заместителя начальника Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области Н.Н. Кулеву.

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 № 1  
к приказу Управления государственной охраны  
объектов культурного наследия Свердловской  
области  
от 25.06.2021 № 191

### **ЗОНЫ ОХРАНЫ**

**объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купчихи К.И. Ланггауз» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой», «Ворота и ограда» и «Флигель», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 10**

Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба купчихи К.И. Ланггауз» и входящие в его состав объекты культурного наследия регионального значения «Дом жилой», «Ворота и ограда» и «Флигель», расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 10 (далее – объект 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» 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».

Зоны охраны объекта культурного наследия (далее – объект) определены в соответствии с проектом (шифр СО-21-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: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия с выделением следующих подзон: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 1 (далее – ЗРЗ-1) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 2 (далее – ЗРЗ-2). Установление охранной зоны и зоны охраняемого природного ландшафта в отношении объекта 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
–	–	–	–	–	–
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			



1	2	3	4	5	6
Часть № 1. ЗРЗ-1					
Внешний контур					
1	390454.68	1533839.15	картометрический метод	0,25	—
2	390460.56	1533867.69	картометрический метод	0,25	—
3	390481.46	1533863.69	картометрический метод	0,25	—
4	390502.08	1533882.98	картометрический метод	0,25	—
5	390472.87	1533889.14	картометрический метод	0,25	—
6	390472.25	1533886.52	картометрический метод	0,25	—
7	390424.04	1533896.58	картометрический метод	0,25	—
8	390424.81	1533900.37	картометрический метод	0,25	—
9	390413.62	1533902.68	картометрический метод	0,25	—
10	390386.99	1533907.69	картометрический метод	0,25	—
11	390376.69	1533915.72	картометрический метод	0,25	—
12	390357.37	1533919.24	картометрический метод	0,25	—
13	390371.03	1533885.45	картометрический метод	0,25	—
14	390392.52	1533880.84	картометрический метод	0,25	—
15	390393.33	1533884.69	картометрический метод	0,25	—
16	390412.34	1533880.94	картометрический метод	0,25	—
17	390411.53	1533876.89	картометрический метод	0,25	—
18	390408.95	1533863.78	картометрический метод	0,25	—
19	390409.68	1533863.61	картометрический метод	0,25	—
20	390411.88	1533877.02	картометрический метод	0,25	—
21	390439.98	1533871.44	картометрический метод	0,25	—
22	390437.65	1533858.15	картометрический метод	0,25	—
23	390434.97	1533842.90	картометрический метод	0,25	—
1	390454.68	1533839.15	картометрический метод	0,25	—
Внутренний контур					

1	2	3	4	5	6
24	390454.00	1533868.05	картометрический метод	0,25	–
25	390443.37	1533870.27	картометрический метод	0,25	–
26	390438.95	1533849.14	картометрический метод	0,25	–
27	390449.57	1533846.86	картометрический метод	0,25	–
24	390454.00	1533868.05	картометрический метод	0,25	–
Часть № 2. ЗРЗ-2					
35	390430.97	1533803.47	картометрический метод	0,25	–
36	390432.53	1533811.20	картометрический метод	0,25	–
37	390436.69	1533831.92	картометрический метод	0,25	–
38	390431.70	1533832.84	картометрический метод	0,25	–
39	390432.54	1533837.52	картометрический метод	0,25	–
23	390434.97	1533842.90	картометрический метод	0,25	–
22	390437.65	1533858.15	картометрический метод	0,25	–
19	390409.68	1533863.61	картометрический метод	0,25	–
28	390407.87	1533854.46	картометрический метод	0,25	–
29	390409.63	1533849.34	картометрический метод	0,25	–
30	390402.94	1533818.37	картометрический метод	0,25	–
31	390407.45	1533817.21	картометрический метод	0,25	–
32	390405.90	1533808.41	картометрический метод	0,25	–
33	390409.28	1533807.73	картометрический метод	0,25	–
34	390429.82	1533803.64	картометрический метод	0,25	–
35	390430.97	1533803.47	картометрический метод	0,25	–

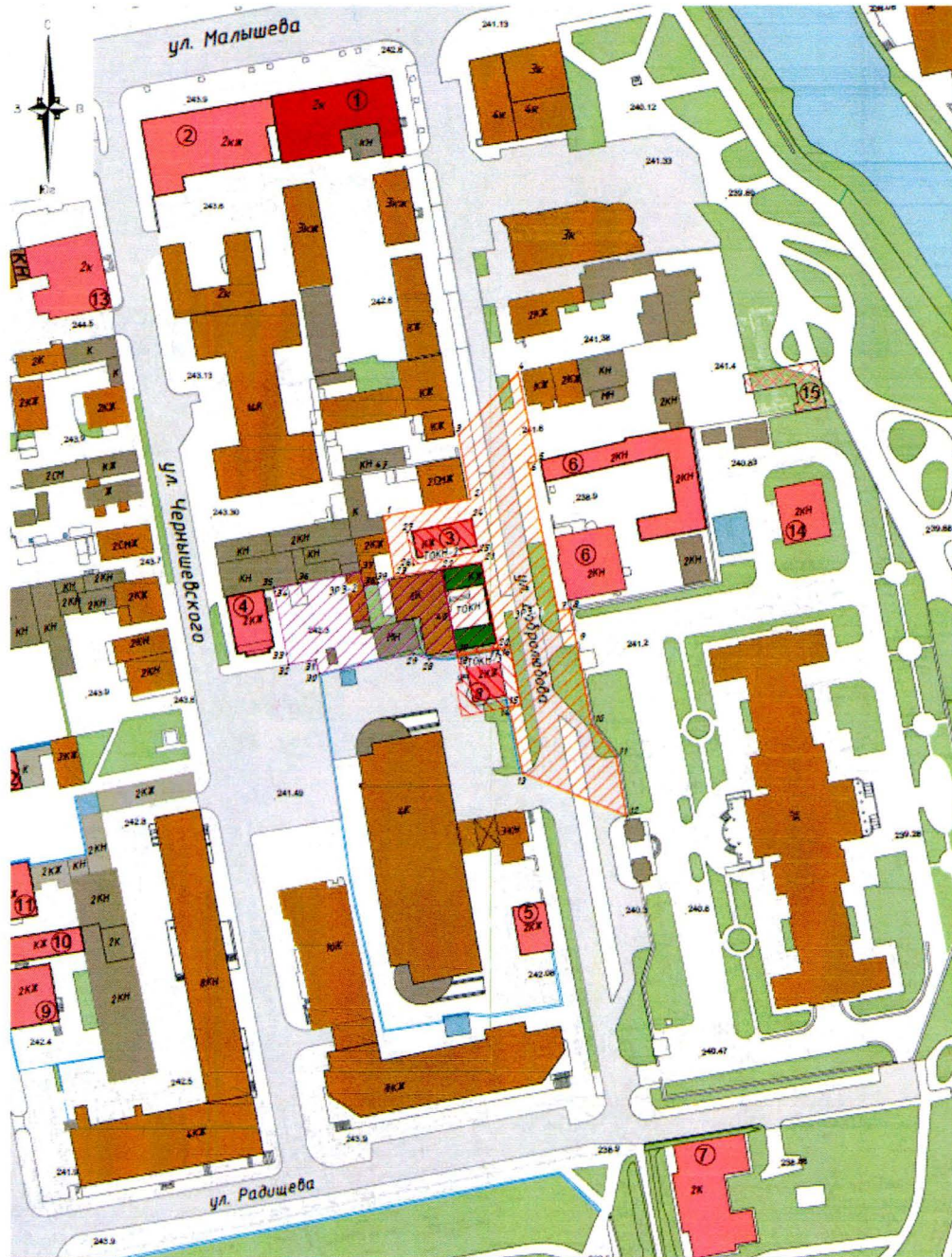
### Раздел 3. Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат
2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
–	–	–	–	–	–	–	–
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта							
Часть № 1.							
–	–	–	–	–	–	–	–
Часть № 2.							
–	–	–	–	–	–	–	–
Часть №...							
–	–	–	–	–	–	–	–

#### Раздел 4. План границ объекта

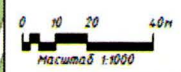




**Условные обозначения:**

- Распространенный объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной территории «садыба купчихи К.М. Лыжасуа», первая треть XIX в., с владениями в его состав объектами «Дом жилой», «ворота и сарай», «Флигель» по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 10
- Иные объекты культурного наследия федерального значения, находящиеся на государственной территории:
  - 1 «Дом, в котором находилась школа областного Екатеринбургского комитета РСДРП (Ю) во главе с М.И.Михайловым, Вайнером и Хохрякиным», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 44
- Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной территории:
  - 2 «Здание бывшего городской Думы», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 44
  - 3 «Дом жилой» вторая половина XIX в., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 9
  - 4 «Объекты И.М. Федорова», первая половина XIX века, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 9
  - 5 «Дом 9/0 Пальмовой», 1-я пол. XIX в., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 14
  - 6 «садыба Е.С. Бородиной», середина XIX в., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 9, № с владениями в его состав объектами культурного наследия «двухэтажный полукаменный флигель», «двухэтажный каменный жилой дом», «ворота и сарай», «сад», «элементы благоустройства (граничные плиты, прутья, столбы)»
  - 7 «Здание земской школы, 1911-1915 гг.», по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Добровольца, 19а
  - 8 «Дом старообрядческого Исконской общины», середина XIX в., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 12
  - 9 «Дом Пешавки Е.Ф. Позорычевой», середина XIX века, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 33
  - 10 «Лодка», вторая половина XIX в., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 31, литер В
  - 11 «Дом Яковлева В.А.», конец XIX века, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 31
  - 12 «Дом жилой», 1-я пол. XIX в., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 29
  - 13 «Дом купца И.А. Гречиба», кон. XIX в., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 2/14
  - 14 «Дом Разадова», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щеркина, д. 18-а [Добровольца, строение 11] с владениями в его состав объектами культурного наследия «Жилой дом», «ворота и сарай»
  - 15 «Дом Я.К. Кривошвина», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щеркина, д. 10
- Жилая и административная застройка
- Косыпственные постройки
- Элементы транспортной системы
- Инженерные сооружения
- Озеленение
- Ограждения
- Территория объекта культурного наследия ТОКН
- Территории иных объектов культурного наследия ТОКН-2
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона ЗРЗ-1
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона ЗРЗ-2

1 Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны



СО-21-ПЗЗ-20-УЧ					
Объект культурного наследия «садыба купчихи К.М. Лыжасуа», первая треть XIX в., с владениями в его состав объектами «Дом жилой», «ворота и сарай», «Флигель» по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 10					
Имя	Категория	Дата	№ докум.	Подпись	Дата
Выполнил	Евдокимова Е.В.				
Проверил	Войнов А.И.				
Графическая часть					Содня
					Лист
					Листов
Схема зон охраны объекта культурного наследия					ИП Мичкина Н.А.



## **ТРЕБОВАНИЯ**

**к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купчихи К.И. Ланггауз» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой», «Ворота и ограда» и «Флигель», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 10**

### **Глава 1. Общие положения**

1. Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купчихи К.И. Ланггауз» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой», «Ворота и ограда» и «Флигель», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 10 (далее – объект культурного наследия), определены в соответствии с проектом (шифр СО-21-ПЗО-20-УЧ), разработанным индивидуальным предпринимателем Ивченко И.А. в 2020 году.

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

### **Глава 2. Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия**

3. 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 (за исключением линейных объектов) с соблюдением следующих требований:

строительство сооружений только для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктур;

строительство только подземных объектов и их неотъемлемых технологических наземных частей с ограничением по высоте – не более 4 метров от существующей поверхности земли;

тип крыши – скатная, вальмовая, материалы отделки кровли – листовой непрофилированный металл с соединением фальцем;

материалы отделки фасадов – керамический кирпич, штукатурка неярких тонов;

для смежных с объектом культурного наследия земельных участков при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;

4) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства без увеличения их высоты либо с приведением в соответствие с требованиями к строительству объектов капитального строительства для данной подзоны;

5) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур для смежных с объектом культурного наследия участков при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;

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

7) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы;

8) мероприятия по регулировке озеленения, санитарные рубки, уборка сухостоя, посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;

9) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов наземной и надземной инженерной инфраструктуры;

10) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;

11) размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и т.д.) на период строительных и ремонтных работ.

4. В границах ЗРЗ-1 запрещается:

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

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

3) ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с увеличением высотных отметок;

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

5) строительство объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной подзоны;



6) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, связанные с увеличением их высоты, за исключением случаев приведения существующих объектов капитального строительства в соответствие требованиям к строительству объектов капитального строительства для данной подзоны;

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;

высота афишных тумб и средств ориентирующей информации не выше 2,5 метра;

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

5. В границах ЗРЗ-2 разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) с соблюдением следующих требований:

максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 12 метров;

тип крыши – скатная, вальмовая;

материалы отделки фасадов – керамический кирпич, штукатурка неярких тонов;

для смежных с объектом культурного наследия земельных участков при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;

2) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства без увеличения их высоты либо с приведением в соответствие с требованиями к строительству объектов капитального строительства для данной подзоны;

3) строительство подземных сооружений и линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;

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

5) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных сооружений;

6) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарные рубки.

6. В границах ЗРЗ-2 запрещается:

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

2) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;



3) строительство объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной подзоны;

4) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов), связанные с увеличением их высоты, за исключением случаев приведения существующих объектов капитального строительства в соответствие требованиям к строительству объектов капитального строительства для данной подзоны;

5) использование в отделке фасадов современных материалов – сайдинг, навесные вентилируемые фасады.

7. Предельные параметры, не установленные в пунктах 3–6 настоящих требований, действуют в соответствии с Правилами землепользования и застройки, действующими в границах муниципального образования «город Екатеринбург».