



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

17.09.2021

№ 3dd

г. Екатеринбург

**Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д.А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, Байкаловский район, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2, 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 «Особняк Д. А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2, от 20.05.2021, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д.А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, Байкаловский район, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2 (прилагаются).

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д.А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, Байкаловский район, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2 (прилагаются).

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 объекта 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 объекта 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 Байкаловского муниципального района.

4. Возмещение убытков, причиненных в связи с установлением зон охраны объекта 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 17.09.2021 № 322

### ЗОНЫ ОХРАНЫ

**объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д.А. Бахарева», расположенного по адресу:  
Свердловская область, Байкаловский район, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2**

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Д.А. Бахарева», расположенный по адресу: Свердловская область, Байкаловский район, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2 (далее – объект культурного наследия), находится под государственной охраной в соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 16.11.2012 № 1289-ПП «О включении выявленного объекта культурного наследия «Особняк Д.А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, 2, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Зоны охраны объекта культурного наследия (далее – объект) определены в соответствии с проектом (шифр 02-2020-01-ПЗО), разработанным обществом с ограниченной ответственностью «АрхПроектРеставрация» в 2020 году.

#### Раздел 1. Сведения об объекте

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Свердловская область, с. Байкалово
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади	–

1	2	3
	(P +/- Дельта P)	
3.	Иные характеристики объекта	<p>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), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 2 (далее – ЗРЗ-2), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 3 (далее – ЗРЗ-3) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 4 (далее – ЗРЗ-4).</p> <p>Установление охранной зоны и зоны охраняемого природного ландшафта в отношении объекта культурного наследия не предусматривается.</p>

## 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					
1	455756.29	2362978.29	картометрический	0,5	—
2	455778.27	2363015.08	картометрический	0,5	—
3	455789.69	2363036.09	картометрический	0,5	—
4	455782.45	2363040.69	картометрический	0,5	—
5	455770.33	2363020.78	картометрический	0,5	—
6	455760.09	2363005.83	картометрический	0,5	—
7	455730.09	2363026.38	картометрический	0,5	—
8	455731.88	2363028.76	картометрический	0,5	—
9	455727.87	2363031.59	картометрический	0,5	—
10	455716.16	2363039.87	картометрический	0,5	—
11	455705.87	2363024.77	картометрический	0,5	—
12	455749.88	2362992.83	картометрический	0,5	—
13	455745.12	2362985.53	картометрический	0,5	—
1	455756.29	2362978.29	картометрический	0,5	—
Часть № 2. ЗРЗ-2					
5	455770.33	2363020.78	картометрический	0,5	—
4	455782.45	2363040.69	картометрический	0,5	—
14	455750.46	2363063.55	картометрический	0,5	—
15	455739.06	2363045.57	картометрический	0,5	—
16	455737.63	2363046.36	картометрический	0,5	—
9	455727.87	2363031.59	картометрический	0,5	—
8	455731.88	2363028.76	картометрический	0,5	—
17	455741.29	2363041.18	картометрический	0,5	—
5	455770.33	2363020.78	картометрический	0,5	—
Часть № 3. ЗРЗ-3					
9	455727.87	2363031.59	картометрический	0,5	—

1	2	3	4	5	6
16	455737.63	2363046.36	картометрический	0,5	–
15	455739.06	2363045.57	картометрический	0,5	–
14	455750.46	2363063.55	картометрический	0,5	–
18	455726.69	2363087.50	картометрический	0,5	–
19	455699.74	2363060.18	картометрический	0,5	–
20	455693.69	2363055.76	картометрический	0,5	–
10	455716.16	2363039.87	картометрический	0,5	–
9	455727.87	2363031.59	картометрический	0,5	–
Часть № 4. ЗРЗ-4					
21	455728.96	2362960.76	картометрический	0,5	–
13	455745.12	2362985.53	картометрический	0,5	–
12	455749.88	2362992.83	картометрический	0,5	–
11	455705.87	2363024.77	картометрический	0,5	–
22	455682.74	2362990.58	картометрический	0,5	–
21	455728.96	2362960.76	картометрический	0,5	–

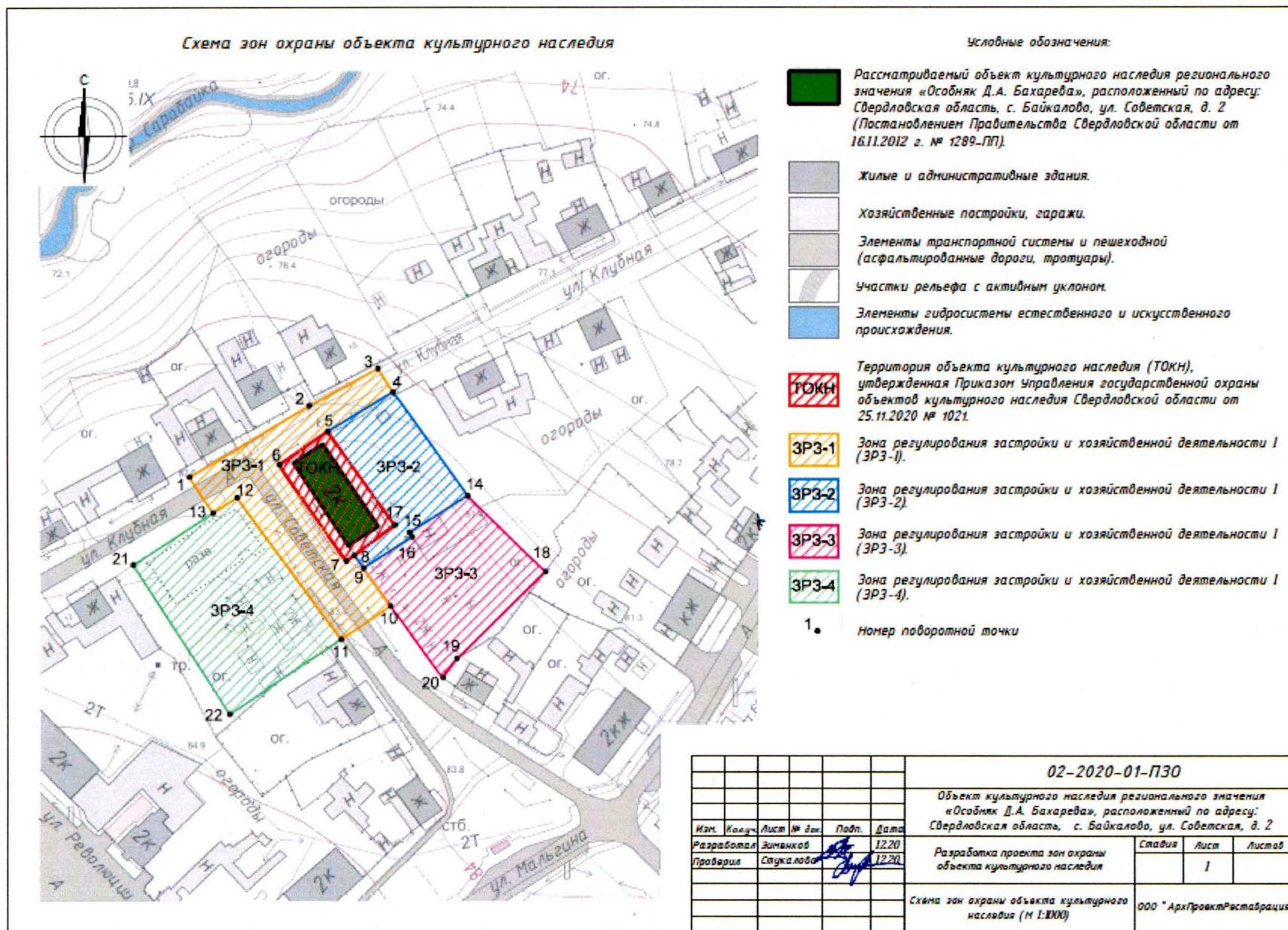
### Раздел 3. Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

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

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

### Схема зон охраны объекта культурного наследия



УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом Управления государственной  
охраны объектов культурного наследия  
Свердловской области  
от 17.09.2021 № 322

## ТРЕБОВАНИЯ

**к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д.А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, Байкаловский район, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2**

### Глава 1. Общие положения

1. Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д.А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, Байкаловский район, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2 (далее – объект культурного наследия), определены в соответствии с проектом (шифр 02-2020-01-ПЗО), разработанным обществом с ограниченной ответственностью «АрхПроектРеставрация» 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), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 2 (далее – ЗРЗ-2), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 3 (далее – ЗРЗ-3) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 4 (далее – ЗРЗ-4).

### 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) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;
- 3) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных и велосипедных дорожек, площадок, тротуаров традиционных материалов (гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы (искусственный камень);

4) восстановление вдоль улиц аллеиных посадок низкорослых деревьев с компактной кроной, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

5) прокладка инженерных коммуникаций подземным способом с последующим восстановлением нарушенных участков благоустройства;

6) посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;

7) ремонт и реконструкция существующей инженерной инфраструктуры;

8) организация временных парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством мест согласно местным нормативам;

9) использование подземного пространства для обеспечения современного функционирования объекта культурного наследия и окружающей его застройки;

10) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;

11) устройство архитектурной подсветки объекта культурного наследия и прилегающей территории.

4. В границах ЗРЗ-1 запрещается:

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

2) возведение наземных объектов капитального и некапитального строительства, кроме сооружений, необходимых для технического обслуживания подземных сооружений;

3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

4) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на грунты и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

5) 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;

6) установка отдельно стоящих средств наружной рекламы;

7) прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами;

8) проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

5. В границах ЗРЗ-2 разрешается:

1) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального и некапитального строительства без увеличения их высотных отметок;

2) строительство новых одноэтажных хозпостроек (с внешней отделкой из традиционных строительных материалов (кирпич, камень, дерево, кровельная сталь) или материалов, их имитирующих) по границе бывшей территории усадебной застройки при наличии исторических, графических или

археологических сведений об историко-градостроительной среде этой территории;

3) использование подземного пространства для обеспечения современного функционирования объекта культурного наследия и окружающей его застройки;

4) прокладка инженерных коммуникаций подземным способом с последующим восстановлением нарушенных участков земли и благоустройства;

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

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

7) организация временных парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством мест согласно местным нормативам;

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

9) размещение музейных экспонатов, предметов быта и старины или их имитаций в просветительских и культурологических целях;

10) посадка низкорослых деревьев с компактной кроной, кустарников, разбивка газонов, цветников, устройство элементов ландшафтного дизайна (альпийские горки, малые водоемы, сад камней, искусственные водопады и прочее);

11) устройство ограды территории музейного комплекса, въездных ворот из деревянных или металлических элементов (со сквозным заполнением, с возможным использованием декоративных элементов, высотой не более 2,5 метра);

12) устройство архитектурной подсветки объекта культурного наследия и прилегающей территории.

6. В границах ЗРЗ-2 запрещается:

1) прокладка наземным и надземным способами инженерных коммуникаций;

2) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на грунты и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

4) проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

7. В границах ЗРЗ-3 разрешается:

1) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального и некапитального строительства без увеличения их высотных отметок;

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

3) строительство новых одноэтажных и двухэтажных объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

ограничение по высотным параметрам – не более 9,0 метров общей высоты;

коэффициент плотности застройки земельного участка – не более 0,5;

возведение в аутентичных строительных материалах (кирпич, дерево, металлическая скатная кровля) и стилистике, соответствующей историко-градостроительной среде конца XIX – начала XX вв. с возможным упрощением форм и приемов стиля архитектуры жилых домов и хозяйственных построек усадебного типа;

4) строительство новых одноэтажных хозпостроек (с внешней отделкой из традиционных строительных материалов (кирпич, камень, дерево, кровельная сталь) или материалов их имитирующих);

5) использование подземного пространства для обеспечения современного функционирования объекта культурного наследия и окружающей его застройки;

6) прокладка инженерных коммуникаций подземным способом с последующим восстановлением нарушенных участков земли и благоустройства;

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

8) организация временных парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством мест согласно местным нормативам;

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

10) посадка низкорослых деревьев с компактной кроной, кустарников, разбивка газонов, цветников, устройство элементов ландшафтного дизайна (альпийские горки, малые водоемы, сад камней, искусственные водопады и прочее);

11) устройство ограды территории музейного комплекса, въездных ворот из деревянных или металлических элементов (со сквозным заполнением, с возможным использованием декоративных элементов, высотой не более 2,5 метра);

12) устройство архитектурной подсветки объекта культурного наследия и прилегающей территории.

8. В границах ЗРЗ-3 запрещается:

1) прокладка наземным и надземным способами инженерных коммуникаций;

2) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на грунты и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

4) проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

9. В границах ЗРЗ-4 разрешается:

1) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального и некапитального строительства с учетом ограничений для строительства новых объектов в этой зоне;

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

3) устройство сквера, парка как территории общего пользования;

4) строительство новых одноэтажных и двухэтажных объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

ограничение по высотным параметрам – не более 9,5 метров общей высоты;  
коэффициент плотности застройки земельного участка – не более 0,5;

возведение в аутентичных строительных материалах (кирпич, дерево, металлическая скатная кровля) и стилистике, соответствующей историко-градостроительной среде конца XIX – начала XX вв. с возможным упрощением форм и приемов стиля архитектуры жилых домов и хозяйственных построек усадебного типа;

5) строительство новых одноэтажных хозпостроек (с внешней отделкой из традиционных строительных материалов (кирпич, камень, дерево, кровельная сталь) или материалов, их имитирующих);

6) использование подземного пространства для обеспечения современного функционирования объекта культурного наследия и окружающей его застройки;

7) прокладка инженерных коммуникаций подземным способом с последующим восстановлением нарушенных участков земли и благоустройства;

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

9) организация временных парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством мест согласно местным нормативам;

10) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных и велосипедных дорожек, площадок, тротуаров традиционных материалов (гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы (искусственный камень);

11) устройство детских и спортивных площадок в соответствии действующими нормативами;

12) посадка низкорослых деревьев с компактной кроной, кустарников, разбивка газонов, цветников, устройство элементов ландшафтного дизайна (альпийские горки, малые водоемы, сад камней, искусственные водопады и прочее);

13) устройство ограды территории по границе земельного участка и въездных ворот из деревянных или металлических элементов (со сквозным заполнением, с возможным использованием декоративных элементов, высотой не более 2,5 метра).

10. В границах ЗРЗ-4 запрещается:

1) прокладка наземным и надземным способами инженерных коммуникаций;

2) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на грунты и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

4) проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.