



**СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

11 июня 2024 г.

№ 199

Калининград

**Об установлении зон охраны объекта культурного наследия
местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века,
Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а,
и об утверждении требований к градостроительным регламентам
в границах территорий данных зон**

В соответствии с абзацем вторым пункта 3 статьи 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 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», подпунктом 2 пункта 1 статьи 8 Закона Калининградской области от 12 мая 2016 года № 532 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Калининградской области» **приказываю:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а, согласно приложению.

2. Утвердить прилагаемые требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а.

3. Убытки, причиненные в связи с установлением зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а, возмещает администрация муниципального образования «Светлогорский городской округ» Калининградской области.

4. Срок наступления обязанности по возмещению убытков составляет не более 5 лет со дня вступления в силу настоящего приказа.

5. Прекратить существование зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а, установленных постановлением Правительства Калининградской области от 22 июня 2020 года № 415 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла», расположенного по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

6. Признать утратившим силу приказ Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области от 11 сентября 2023 года № 338 «О внесении изменений в постановление Правительства Калининградской области от 22 июня 2020 года № 415».

7. Приказ подлежит государственной регистрации.

8. Приказ вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

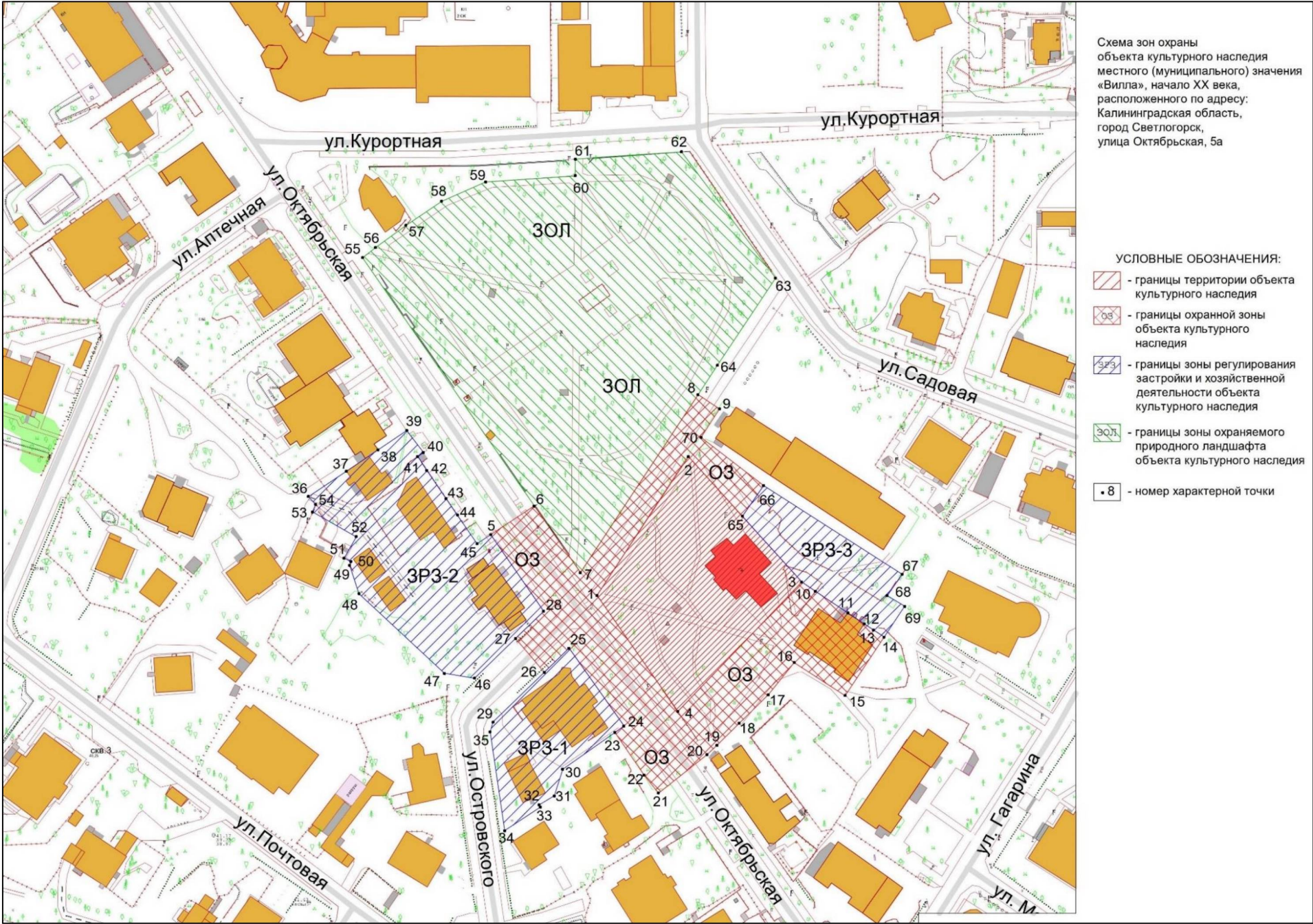
Руководитель (директор)



Е.А. Маслов

З О Н Ы
охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века,
Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а

Глава 1. Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века,
Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а



**Глава 2. Перечень координат характерных точек границ охранной
зоны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения
«Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск,
улица Октябрьская, 5 а**

Таблица 1

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	5	380 620,720	1 167 169,870	0,1
2	6	380 629,238	1 167 182,779	0,1
3	7	380 609,400	1 167 196,510	0,1
4	8	380 662,280	1 167 231,502	0,1
5	9	380 658,000	1 167 237,880	0,1
6	70	380 649,608	1 167 232,360	0,1
7	66	380 635,251	1 167 250,952	0,1
8	65	380 626,153	1 167 244,647	0,1
9	2	380 643,890	1 167 228,600	0,1
10	1	380 602,660	1 167 201,450	0,1
11	4	380 568,150	1 167 225,460	0,1
12	3	380 606,640	1 167 262,300	0,1
13	10	380 603,854	1 167 266,367	0,1
14	11	380 597,419	1 167 276,055	0,1
15	12	380 594,209	1 167 280,888	0,1
16	13	380 592,384	1 167 283,634	0,1
17	14	380 590,285	1 167 286,795	0,1
18	15	380 572,865	1 167 275,223	0,1
19	16	380 582,687	1 167 260,047	0,1
20	17	380 573,140	1 167 252,350	0,1
21	18	380 564,700	1 167 243,780	0,1
22	19	380 558,150	1 167 237,120	0,1
23	20	380 555,340	1 167 234,170	0,1
24	21	380 543,907	1 167 219,714	0,1
25	22	380 549,290	1 167 215,450	0,1
26	23	380 561,950	1 167 206,770	0,1
27	24	380 563,860	1 167 209,470	0,1
28	25	380 586,970	1 167 193,140	0,1
29	26	380 579,826	1 167 185,788	0,1

1	2	3	4	5
30	27	380 589,862	1 167 177,262	0,1
31	28	380 597,930	1 167 185,590	0,1
32	5	380 620,720	1 167 169,870	0,1

**Глава 3. Перечень координат характерных точек границ
зоны регулирования застройки и хозяйственной
деятельности объекта культурного наследия
местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века,
Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а**

Таблица 2

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	Участок ЗРЗ-1			
2	29	380 565,020	1 167 170,550	0,1
3	26	380 579,826	1 167 185,788	0,1
4	25	380 586,970	1 167 193,140	0,1
5	24	380 563,860	1 167 209,470	0,1
6	23	380 561,950	1 167 206,770	0,1
7	30	380 550,990	1 167 191,260	0,1
8	31	380 543,100	1 167 188,750	0,1
9	32	380 540,400	1 167 184,230	0,1
10	33	380 539,730	1 167 184,640	0,1
11	34	380 532,770	1 167 174,050	0,1
12	35	380 562,060	1 167 169,670	0,1
13	29	380 565,020	1 167 170,550	0,1
14	Участок ЗРЗ-2			
15	36	380 631,967	1 167 115,645	0,1
16	37	380 639,500	1 167 126,970	0,1
17	38	380 645,850	1 167 136,370	0,1
18	39	380 651,600	1 167 144,900	0,1
19	40	380 645,064	1 167 149,854	0,1
20	41	380 643,905	1 167 148,162	0,1
21	42	380 639,810	1 167 150,860	0,1
22	43	380 631,373	1 167 156,634	0,1
23	44	380 626,490	1 167 159,960	0,1

1	2	3	4	5
24	45	380 617,960	1 167 165,800	0,1
25	5	380 620,720	1 167 169,870	0,1
26	28	380 597,930	1 167 185,590	0,1
27	27	380 589,862	1 167 177,262	0,1
28	46	380 578,030	1 167 165,050	0,1
29	47	380 579,530	1 167 156,090	0,1
30	48	380 603,190	1 167 130,660	0,1
31	49	380 611,557	1 167 127,904	0,1
32	50	380 612,670	1 167 128,320	0,1
33	51	380 613,723	1 167 126,311	0,1
34	52	380 620,030	1 167 129,880	0,1
35	53	380 627,460	1 167 116,890	0,1
36	54	380 629,680	1 167 117,790	0,1
37	36	380 631,967	1 167 115,645	0,1
38	Участок ЗРЗ-3			
39	65	380 626,153	1 167 244,647	0,1
40	66	380 635,251	1 167 250,952	0,1
41	67	380 608,942	1 167 292,170	0,1
42	68	380 602,583	1 167 287,732	0,1
43	69	380 599,425	1 167 292,908	0,1
44	14	380 590,285	1 167 286,795	0,1
45	13	380 592,384	1 167 283,634	0,1
46	12	380 594,209	1 167 280,888	0,1
47	11	380 597,419	1 167 276,055	0,1
48	10	380 603,854	1 167 266,367	0,1
49	3	380 606,640	1 167 262,300	0,1
50	65	380 626,153	1 167 244,647	0,1

Глава 4. Перечень координат характерных точек границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а

Таблица 3

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	55	380 702,930	1 167 131,790	0,1

1	2	3	4	5
2	56	380 705,950	1 167 135,610	0,1
3	57	380 712,510	1 167 144,670	0,1
4	58	380 719,720	1 167 155,270	0,1
5	59	380 725,440	1 167 168,360	0,1
6	60	380 727,260	1 167 194,970	0,1
7	61	380 732,190	1 167 195,020	0,1
8	62	380 734,380	1 167 226,580	0,1
9	63	380 696,890	1 167 254,510	0,1
10	64	380 670,920	1 167 237,220	0,1
11	8	380 662,280	1 167 231,502	0,1
12	7	380 609,400	1 167 196,510	0,1
13	6	380 629,238	1 167 182,779	0,1
14	55	380 702,930	1 167 131,790	0,1

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Службы государственной
охраны объектов культурного
наследия Калининградской области
от 11 июня 2024 года № 199

ТРЕБОВАНИЯ
к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны
объекта культурного наследия местного (муниципального) значения
«Вилла», начало XX века, Калининградская область,
город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а

Глава 1. Требования к градостроительным регламентам в границах
территории охранной зоны объекта культурного наследия местного
(муниципального) значения «Вилла», начало XX века,
Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а

1. В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Вилла», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Октябрьская, 5 а (далее – ОКН «Вилла»), запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды), в том числе строительство линейных объектов и участков улично-дорожной сети;

2) размещение объектов I и II категорий, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

3) реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов), связанные с увеличением их габаритов и объемно-планировочных параметров;

4) строительство и размещение производственных объектов, объектов складского назначения, предприятий, создающих повышенные грузовые потоки;

5) строительство и размещение предприятий, которые являются взрывопожароопасными и оказывающими отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

6) установка и эксплуатация рекламных конструкций, баннеров, перетяжек над улицами;

7) размещение временных построек и объектов, за исключением временных построек и объектов, необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, строительства, реконструкции или

ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, строительства, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства;

8) размещение телевизионных антенн и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;

9) самовольная вырубка и посадка деревьев, загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;

10) устройство глухих ограждений;

11) прокладка воздушных линий электропередачи, наземных и надземных инженерных коммуникаций;

12) размещение нестационарных торговых объектов, за исключением случаев их временного размещения в рамках проведения культурно-массовых мероприятий, согласованных в установленном законом порядке.

2. В границах территории охранной зоны ОКН «Вилла» допускаются:

1) ремонт и реконструкция линейных объектов;

2) благоустройство территории на основании проекта благоустройства;

3) санитарные рубки самосевной древесно-кустарниковой растительности, в том числе уборка сухостоя;

4) устройство ограждений с просветом не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метра, материал ограждений – металл (металлические кованые или сварные элементы), стеклянные панели;

5) реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) без увеличения их габаритов и объемно-планировочных параметров;

6) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды), в том числе строительство линейных объектов и участков улично-дорожной сети;

7) временное размещение нестационарных торговых объектов в рамках проведения культурно-массовых мероприятий, согласованных в установленном законом порядке.

Глава 2. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Вилла»

3. В границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Вилла» запрещается:

1) строительство и размещение производственных объектов, объектов складского назначения, предприятий, создающих повышенные грузовые потоки;

2) строительство и размещение розничных рынков, автомобильных моек, автозаправочных станций, автозаправочных комплексов;

3) размещение объектов I и II категорий, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4) размещение рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, строений, сооружений;

5) в границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-3 – установка внешних блоков кондиционеров, антенн, в том числе спутниковых, и других технических устройств, за исключением устройств охраны и сигнализации, на уличных фасадах зданий, выходящих на улицу Октябрьскую города Светлогорска Калининградской области;

6) строительство зданий, строений и сооружений (за исключением линейных объектов) в границах улично-дорожной сети, а также земельных участков общего пользования;

7) строительство объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) с превышением параметров, указанных в пункте 5 настоящих требований;

8) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) без соблюдения параметров, указанных в пункте 5 настоящих требований;

9) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 – использование в отделке фасадов современных материалов: сайдинга, навесных вентилируемых фасадов;

10) в границах территории участка ЗРЗ-3 – использование в отделке фасадов сайдинга;

11) строительство и реконструкция сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью линейных объектов, с превышением параметров, указанных в пункте 5 настоящих требований;

12) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 – размещение на фасадах, выходящих на улицу Октябрьскую города Светлогорска Калининградской области, рекламы, занимающей более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

13) в границах территории участка ЗРЗ-3 – размещение рекламы на фасадах, выходящих на улицу Октябрьскую города Светлогорска Калининградской области;

14) устройство глухих, непрозрачных ограждений.

4. В границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Вилла» допускается:

1) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) при соблюдении параметров, указанных в пункте 5 настоящих требований;

2) строительство и реконструкция сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью линейных объектов, при условии соблюдения параметров, указанных в пункте 5 настоящих требований;

3) ремонт объектов капитального строительства;

4) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 – размещение на фасадах,

выходящих на улицу Гагарина города Светлогорска Калининградской области, рекламы, занимающей не более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

5) устройство ограждений с просветом не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метра, материал ограждений – металл (металлические кованые или сварные элементы), стеклянные панели.

5. В границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Вилла» осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) допускается в случае соответствия следующим параметрам:

1) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 тип крыши – двухскатная, вальмовая;

2) в границах территории участка ЗРЗ-3 тип крыши – двухскатная, вальмовая, комбинированная;

3) в границах территории участка ЗРЗ-1 – материал кровли керамическая черепица, металлочерепица, сланец;

4) в границах территории участка ЗРЗ-2 – материал кровли керамическая черепица, сланец;

5) в границах территории участка ЗРЗ-3 – материал кровли керамическая черепица, сланец;

6) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 – уклон кровли не менее 20 градусов;

7) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 – отделка фасадов зданий штукатуркой;

8) в границах территории участка ЗРЗ-3 – отделка фасадов зданий штукатуркой, красным керамическим кирпичом, деревянными элементами, сланцем, натуральными материалами, допускается отделка фасадов с использованием навесных вентилируемых фасадов с керамической плиткой, имитирующей красный керамический кирпич, с использованием навесных вентилируемых фасадов, имитирующих натуральные материалы, деревянными панелями;

9) в границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-3 – допускается использование фахверковых конструкций;

10) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 площадь остекления фасадов, выходящих на улицу Октябрьскую города Светлогорска Калининградской области, допускается в размере не более 30 % от общей площади соответствующих фасадов;

11) в границах территории участка ЗРЗ-1 максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 метров, с возможностью размещения высотных акцентов (купола, башни, фронтоны) с высотой до 24 метров;

12) в границах территории участка ЗРЗ-2 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 17 метров;

13) в границах территории участка ЗРЗ-3 максимальная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров, с возможностью размещения высотных

акцентов (купола, башни, фронтоны) с высотой до 17 метров.

6. В случае если максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов, указанная в пункте 5 настоящих требований, превышает максимальную высоту зданий, строений, сооружений, установленную для соответствующих территориальных зон, в Правилах землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск», утвержденных решением городского Совета депутатов муниципального образования «Город Светлогорск» от 22 декабря 2012 года № 94 (далее – Правила землепользования и застройки), действует максимальная высота зданий, строений, сооружений, установленная Правилами землепользования и застройки.

7. Предельные параметры, не установленные настоящими требованиями, действуют в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

Глава 3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраняемого природного ландшафта ОКН «Вилла»

1. В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта ОКН «Вилла» запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства, за исключением строительства линейных объектов подземным способом;
- 2) прокладка инженерных коммуникаций (сетей) наземным и надземным способом;
- 3) размещение объектов I и II категорий, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- 4) строительство и размещение производственных объектов, объектов складского назначения, предприятий, создающих повышенные грузовые потоки;
- 5) строительство и размещение торговых центров, розничных рынков, автомобильных моек, автозаправочных станций, автозаправочных комплексов;
- 6) строительство и размещение предприятий, которые являются взрывопожароопасными и оказывающими отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;
- 7) установка и эксплуатация рекламных конструкций, баннеров, перетяжек над улицами;
- 8) размещение временных построек и объектов, за исключением временных построек и объектов, необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, строительства, реконструкции или ремонта, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, строительства, реконструкции или ремонта;
- 9) размещение телевизионных антенн и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;
- 10) самовольная вырубка и посадка деревьев, загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
- 11) устройство глухих ограждений;

12) добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров;

13) размещение новых парковок;

14) накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение скотомогильников;

15) проезд и стоянка автомобильного транспорта (кроме спецмашин) за пределами проезжей части улиц и дорог общего пользования;

16) изменение высотных отметок поверхности земли более чем на 0,5 метра (за исключением случаев проведения работ по берегоукреплению).

2. В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта ОКН «Вилла» допускаются:

1) строительство линейных объектов подземным способом с последующей рекультивацией нарушенных земель;

2) прокладка подземных коммуникаций (сетей) с последующей рекультивацией нарушенных земель;

3) ремонт, реконструкция линейных объектов с последующей рекультивацией нарушенных земель;

4) благоустройство территории на основании проекта благоустройства;

5) санитарные рубки самосевной древесно-кустарниковой растительности, в том числе уборка сухостоя;

6) устройство ограждений с просветом не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метра, материал ограждений – металл (металлические кованые или сварные элементы);

7) капитальный ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, в том числе замена наземных и воздушных сетей на подземные, с последующей рекультивацией нарушенных земель;

8) лесоустроительная и лесовосстановительная деятельность, в том числе санитарные рубки и рубки ухода;

9) размещение спортивных и детских площадок, в случае отсутствия необходимости вырубki зеленых насаждений.
