



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

**П Р И К А З**

10 октября 2023 г.

№ 386

Калининград

**Об установлении зон охраны объекта культурного наследия  
местного (муниципального) значения «Дом доходный», конец XIX века,  
Калининградская область, город Зеленоградск, проспект Курортный, 20,  
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 3 пункта 1 статьи 8 Закона Калининградской области от 12 мая 2016 года № 532 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Калининградской области» **п р и к а з ы в а ю :**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом доходный», конец XIX века, Калининградская область, город Зеленоградск, проспект Курортный, 20, согласно приложению.

2. Утвердить прилагаемые требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом доходный», конец XIX века, Калининградская область, город Зеленоградск, проспект Курортный, 20.

3. Убытки, причиненные в связи с установлением зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом доходный», конец XIX века, Калининградская область, город Зеленоградск, проспект Курортный, 20, возмещает администрация муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области».

4. Срок наступления обязанности по возмещению убытков составляет

не более 5 лет со дня вступления в силу настоящего приказа.

5. Приказ подлежит государственной регистрации.

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

Руководитель (директор)

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters and flourishes.

Е.А. Маслов



**Глава 2. Перечень координат характерных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом доходный», конец XIX века, Калининградская область, город Зеленоградск, проспект Курортный, 20**

Таблица 1

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	1	382335,60	1187777,56	0,1
2	2	382342,95	1187797,40	0,1
3	3	382331,69	1187805,63	0,1
4	4	382346,64	1187824,95	0,1
5	5	382350,63	1187828,63	0,1
6	6	382360,17	1187839,41	0,1
7	7	382350,99	1187848,19	0,1
8	8	382340,77	1187836,11	0,1
9	9	382328,25	1187822,02	0,1
10	10	382318,56	1187811,27	0,1
11	11	382305,43	1187789,98	0,1
12	12	382317,12	1187782,56	0,1
13	13	382328,23	1187780,12	0,1
14	1	382335,60	1187777,56	0,1

**Глава 3. Перечень координат характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом доходный», конец XIX века, Калининградская область, город Зеленоградск, проспект Курортный, 20**

Таблица 2

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	14	382337,85	1187700,67	0,1
2	15	382337,77	1187721,37	0,1
3	16	382343,55	1187740,07	0,1
4	17	382347,15	1187757,91	0,1
5	18	382343,65	1187762,40	0,1

1	2	3	4	5
6	19	382331,82	1187765,61	0,1
7	1	382335,59	1187777,56	0,1
8	13	382328,23	1187780,12	0,1
9	12	382317,12	1187782,56	0,1
10	20	382308,75	1187767,20	0,1
11	21	382289,26	1187715,77	0,1
12	22	382284,92	1187698,98	0,1
13	23	382287,76	1187694,84	0,1
14	24	382304,92	1187696,30	0,1
15	14	382337,85	1187700,67	0,1

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом Службы государственной  
охраны объектов культурного  
наследия Калининградской области  
от 10 октября 2023 года № 386

## ТРЕБОВАНИЯ

**к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны  
объекта культурного наследия местного (муниципального) значения  
«Дом доходный», конец XIX века, Калининградская область,  
город Зеленоградск, проспект Курортный, 20**

**Глава 1. Требования к градостроительным регламентам в границах  
территории охранной зоны объекта культурного наследия местного  
(муниципального) значения «Дом доходный», конец XIX века,  
Калининградская область, город Зеленоградск,  
проспект Курортный, 20**

1. В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом доходный», конец XIX века, Калининградская область, город Зеленоградск, проспект Курортный, 20 (далее – ОКН «Дом доходный»), запрещается:

1) 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»;

2) 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;

3) строительство наземных транспортных многоуровневых развязок, мостов, эстакад, подвесных дорог, монорельсов, а также наземных пешеходных переходов в виде отдельных сооружений;

4) ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

5) строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом;

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

7) установка уличных ограждений, не соответствующих следующим требованиям:

– просвет не менее 50 % поверхности ограждения;

- высота не более 1,5 метра;
- материал ограждений – металл (металлические кованые или сварные элементы);

8) установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы (растяжки и фасадные баннеры, рекламные тумбы, билборды);

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

10) размещение временных построек и объектов, за исключением временных построек и объектов, 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;

11) размещение антенно-мачтовых сооружений связи;

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

13) 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 «Дом доходный» допускаются:

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) 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) ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры без повышения высотных отметок;

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

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

5) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

6) благоустройство территории с использованием в покрытии дорог, пешеходных площадок, тротуаров, бордюров и подпорных стенок традиционных (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы;

7) установка столбов освещения, линий электропередачи и связи с использованием металлических кованых и сварных элементов конструкции;

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

9) ремонт и реконструкция существующей инженерной инфраструктуры

(для участков, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, при наличии в проектной документации раздела об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия);

10) установка уличных ограждений, соответствующих следующим требованиям:

- просвет не менее 50 % поверхности ограждения;
- высота не более 1,5 метра;
- материал ограждений – металл (металлические кованые или сварные элементы);

11) размещение временных построек и объектов, 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;

12) 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 «Дом доходный»**

3. В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Дом доходный» запрещается:

1) 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»;

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

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

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

5) размещение рекламных и информационных конструкций на крышах и уличных фасадах зданий, строений, сооружений;

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 нарушением параметров, указанных в подпункте 1 пункта 4 настоящих требований;



8) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства с нарушением параметров, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 4 настоящих требований;

9) установка ограждений с просветом менее 50 % поверхности ограждения;

10) использование в отделке фасадов современных материалов – сайдинга, навесных вентилируемых фасадов;

11) строительство и реконструкция сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью линейных объектов, с нарушением параметров, указанных в подпункте 1 пункта 4 настоящих требований.

4. В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Дом доходный» допускается:

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

– максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 14 метров;

– тип крыши – скатная, вальмовая, материал кровли – керамическая черепица, металлочерепица, материалы отделки фасадов – керамический кирпич, штукатурка неярких тонов;

2) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

– без увеличения высоты существующего объема, либо без превышения предельных параметров строительства подпункта 1 пункта 4 настоящих требований;

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

4) строительство и реконструкция сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью линейных объектов, при условии соблюдения параметров подпункта 1 пункта 4 настоящих требований;

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

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

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

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

9) установка ограждений с просветом не менее 50 % поверхности ограждения.

5. В случае если максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов, указанная в подпункте 1 пункта 4 настоящих требований, превышает максимальную высоту зданий, строений, сооружений, установленную для соответствующих территориальных зон, в Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области», утвержденных решением

окружного Совета депутатов муниципального образования «Зеленоградский городской округ Калининградской области» от 31 августа 2021 года № 99 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области» (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.

---