



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

**П Р И К А З**

15 мая 2024 г.

№ 165

Калининград

**Об установлении зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века, Калининградская  
область, город Светлогорск, улица Приморская, 11, и 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» **п р и к а з ы в а ю:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Приморская, 11, согласно приложению.

2. Утвердить прилагаемые требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Приморская, 11.

3. Убытки, причиненные в связи с установлением зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Приморская, 11, возмещает Служба государственной охраны объектов культурного наследия 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 регионального значения «Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Приморская, 11, утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 06 июня 2013 года № 386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон».

6. Приказ подлежит государственной регистрации.

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

Руководитель (директор)

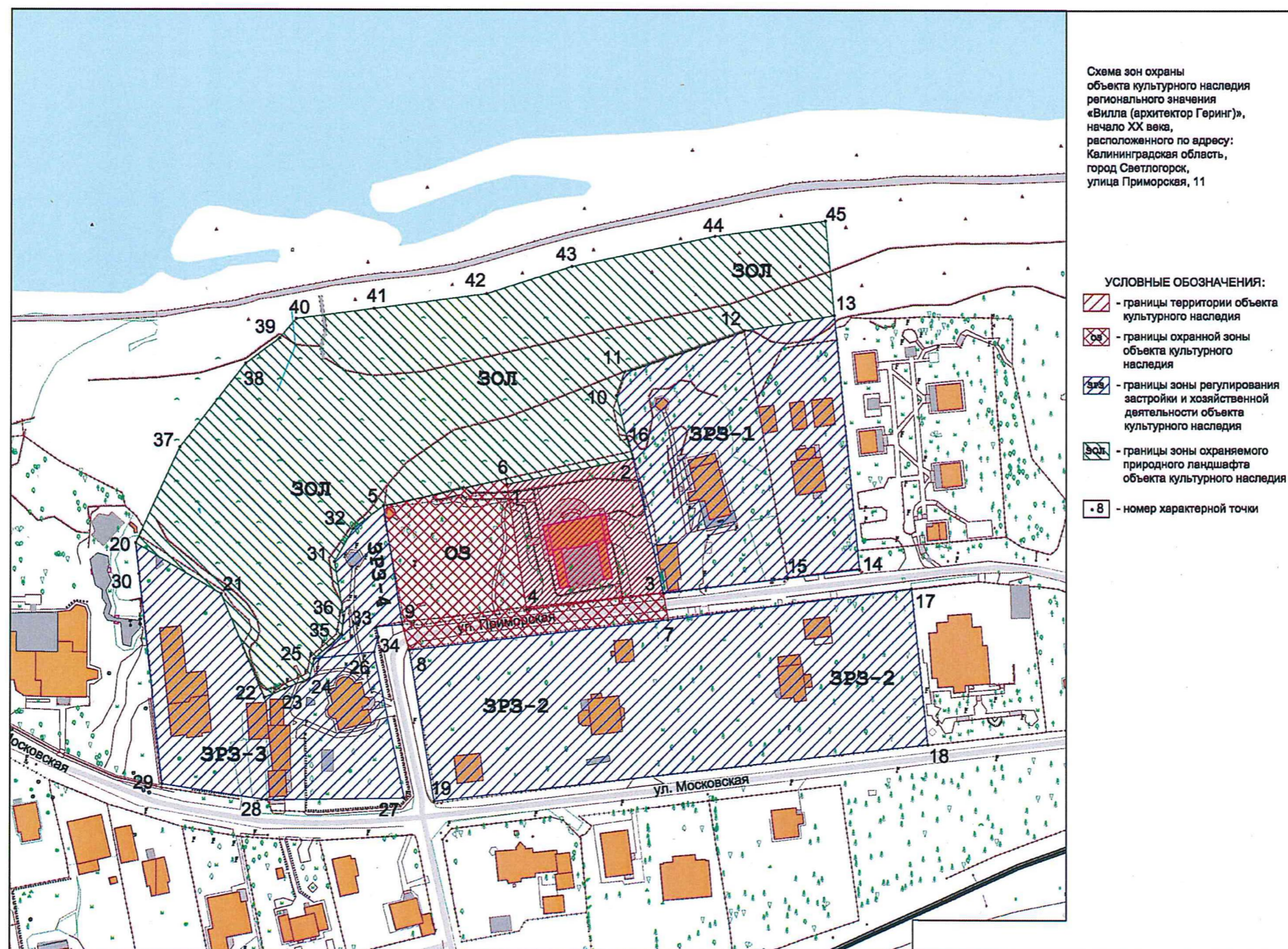


Е.А. Маслов

### З О Н Ы

охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века,  
Калининградская область, город Светлогорск, улица Приморская, 11

#### Глава 1. Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Приморская, 11



**Глава 2. Перечень координат характерных точек границ охранной зоны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века, Калининградская область,  
город Светлогорск, улица Приморская, 11**

Таблица 1

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	5	380 905,149	1 166 144,691	0,1
2	6	380 913,337	1 166 182,015	0,1
3	1	380 911,658	1 166 182,341	0,1
4	4	380 873,651	1 166 188,345	0,1
5	4	380 878,710	1 166 229,950	0,1
6	7	380 870,523	1 166 231,469	0,1
7	8	380 861,210	1 166 152,560	0,1
8	9	380 869,040	1 166 150,430	0,1
9	5	380 905,149	1 166 144,691	0,1

**Глава 3. Перечень координат характерных точек  
границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века, Калининградская область,  
город Светлогорск, улица Приморская, 11**

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	10	380 938,814	1 166 215,673	0,1
3	11	380 946,030	1 166 218,170	0,1
4	12	380 958,700	1 166 254,790	0,1
5	13	380 963,340	1 166 282,190	0,1
6	14	380 885,880	1 166 290,030	0,1
7	15	380 883,170	1 166 267,780	0,1
8	3	380 878,710	1 166 229,950	0,1

1	2	3	4	5
9	2	380 919,620	1 166 220,710	0,1
10	16	380 925,780	1 166 218,890	0,1
11	10	380 938,814	1 166 215,673	0,1
12	Участок ЗРЗ-2			
13	8	380 861,210	1 166 152,560	0,1
14	7	380 870,523	1 166 231,469	0,1
15	17	380 880,090	1 166 305,790	0,1
16	18	380 832,650	1 166 310,770	0,1
17	19	380 815,360	1 166 160,200	0,1
18	8	380 861,210	1 166 152,560	0,1
19	Участок ЗРЗ-3			
20	20	380 893,770	1 166 069,130	0,1
21	21	380 878,300	1 166 095,250	0,1
22	22	380 846,780	1 166 108,630	0,1
23	23	380 849,410	1 166 114,730	0,1
24	24	380 852,640	1 166 122,250	0,1
25	25	380 858,550	1 166 123,650	0,1
26	26	380 860,650	1 166 141,830	0,1
27	27	380 816,240	1 166 151,100	0,1
28	28	380 815,690	1 166 109,227	0,1
29	29	380 820,490	1 166 077,410	0,1
30	30	380 884,360	1 166 070,170	0,1
31	20	380 893,770	1 166 069,130	0,1
32	Участок ЗРЗ-4			
1	31	380 888,065	1 166 129,777	0,1
33	32	380 898,181	1 166 135,482	0,1
34	5	380 905,149	1 166 144,691	0,1
35	9	380 869,040	1 166 150,430	0,1
36	33	380 868,270	1 166 142,570	0,1
37	34	380 865,190	1 166 143,220	0,1
38	26	380 860,650	1 166 141,830	0,1
39	25	380 858,550	1 166 123,650	0,1
40	35	380 865,960	1 166 132,040	0,1
41	36	380 871,710	1 166 132,520	0,1
42	31	380 888,065	1 166 129,777	0,1

**Глава 4. Перечень координат характерных точек  
границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного  
наследия регионального значения «Вилла (архитектор Геринг)»,  
начало XX века, Калининградская область,  
город Светлогорск, улица Приморская, 11**

Таблица 3

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	20	380 893,770	1 166 069,130	0,1
2	37	380 922,936	1 166 082,653	0,1
3	38	380 948,578	1 166 102,657	0,1
4	39	380 956,285	1 166 112,995	0,1
5	40	380 962,236	1 166 118,082	0,1
6	41	380 965,364	1 166 141,755	0,1
7	42	380 969,893	1 166 176,021	0,1
8	43	380 978,311	1 166 202,178	0,1
9	44	380 987,586	1 166 245,823	0,1
10	45	380 992,314	1 166 279,466	0,1
11	13	380 963,340	1 166 282,190	0,1
12	12	380 958,700	1 166 254,790	0,1
13	11	380 946,030	1 166 218,170	0,1
14	10	380 938,814	1 166 215,673	0,1
15	16	380 925,780	1 166 218,890	0,1
16	2	380 919,620	1 166 220,710	0,1
17	1	380 911,658	1 166 182,341	0,1
18	6	380 913,337	1 166 182,015	0,1
19	5	380 905,149	1 166 144,691	0,1
20	32	380 898,181	1 166 135,482	0,1
21	31	380 888,065	1 166 129,777	0,1
22	36	380 871,710	1 166 132,520	0,1
23	35	380 865,960	1 166 132,040	0,1
24	25	380 858,550	1 166 123,650	0,1
25	24	380 852,640	1 166 122,250	0,1
26	23	380 849,410	1 166 114,730	0,1
27	22	380 846,780	1 166 108,630	0,1

1	2	3	4	5
28	21	380 878,300	1 166 095,250	0,1
29	20	380 893,770	1 166 069,130	0,1

**УТВЕРЖДЕНЫ**  
приказом Службы государственной  
охраны объектов культурного  
наследия Калининградской области  
от 15 мая 2024 года № 165

**ТРЕБОВАНИЯ**  
к градостроительным регламентам в границах территорий  
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века, Калининградская область,  
город Светлогорск, улица Приморская, 11

**Глава 1. Требования к градостроительным регламентам  
в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Вилла (архитектор Геринг)»,  
начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск,  
улица Приморская, 11**

1. В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла (архитектор Геринг)», начало XX века, Калининградская область, город Светлогорск, улица Приморская, 11 (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 территорий 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).

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-4 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 категории, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

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

5) в границах территории участка ЗРЗ-1 установка внешних блоков кондиционеров, антенн, в том числе спутниковых, и других технических устройств, за исключением устройств охраны и сигнализации, на фасадах зданий, выходящих на юг и запад;

6) в границах территории участка ЗРЗ-2 установка внешних блоков кондиционеров, антенн, в том числе спутниковых, и других технических устройств, за исключением устройств охраны и сигнализации, на фасадах зданий, выходящих на север;

7) в границах территории участка ЗРЗ-4 установка внешних блоков кондиционеров, антенн, в том числе спутниковых, и других технических устройств, за исключением устройств охраны и сигнализации, на фасадах зданий, выходящих на восток;

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

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

10) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) без соблюдения требований пункта 5 настоящих требований;

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

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

13) в границах территории участка ЗРЗ-1 размещение на фасадах, выходящих на запад, рекламы;

14) в границах территории участка ЗРЗ-1 размещение на фасадах, выходящих на юг и север, рекламы, занимающей более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

15) в границах территории участка ЗРЗ-2 размещение на фасадах, выходящих на север, рекламы, занимающей более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

16) в границах территории участка ЗРЗ-4 размещение на фасадах, выходящих на восток, рекламы, занимающей более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

17) устройство глухих ограждений;

18) размещение телевизионных антенн и радиоантенн, базовых станций

сотовой связи.

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

1) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) при соблюдении требований пункта 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 территории участка ЗРЗ-1 размещение на фасадах, выходящих на юг и север, рекламы, занимающей не более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

5) в границах территории участка ЗРЗ-2 размещение на фасадах, выходящих на север, рекламы, занимающей не более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

6) в границах территории участка ЗРЗ-4 размещение на фасадах, выходящих на восток, рекламы, занимающей не более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

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

5. В границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-4 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, ЗРЗ-4 тип крыши – двухскатная, вальмовая;

2) в границах территории участка ЗРЗ-3 ограничения по типу крыши не устанавливаются;

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

4) в границах территорий участков ЗРЗ-2, ЗРЗ-4 материал кровли – керамическая черепица, металлочерепица;

5) в границах территории участка ЗРЗ-3 ограничения по материалу покрытия кровли не устанавливаются;

6) в границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-2, ЗРЗ-4 уклон кровли не менее 25 градусов;

7) в границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-4 отделка фасадов зданий из красного керамического кирпича под расшивку швов либо штукатуркой; допускается использования элементов фахверковых деревянных конструкций;

8) в границах территории участка ЗРЗ-1 площадь остекления фасадов допускается в размере не более 35 % от общей площади соответствующих фасадов;

9) в границах территории участка ЗРЗ-1 площадь остекления фасадов, выходящих на юг и запад, допускается в размере не более 35 % от общей площади соответствующих фасадов;

10) в границах территории участка ЗРЗ-2 площадь остекления фасадов, выходящих на север, допускается в размере не более 35 % от общей площади соответствующих фасадов;

11) в границах территории участка ЗРЗ-4 площадь остекления фасадов, выходящих на восток, допускается в размере не более 35 % от общей площади соответствующих фасадов;

12) в границах территории участка ЗРЗ-1 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 13,5 метров;

13) в границах территорий участков ЗРЗ-2 – ЗРЗ-3 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 14 метров;

14) в границах территории участка ЗРЗ-4 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 3,5 метра.

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, действующих в границах города Светлогорска, 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, действующих в границах города Светлогорска.

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

3. 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;

б) 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) вырубка здоровых, ослабленных и сильно ослабленных деревьев, за исключением вырубок, необходимых для проведения работ по берегоукреплению;

11) загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;

12) устройство глухих ограждений;

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

14) размещение новых парковок;

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

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

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

9. В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта ОКН «Вилла» допускается:

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) вырубка усыхающих и погибших деревьев при условии проведения компенсационных высадок в границах зоны охраняемого природного ландшафта;

б) вырубка здоровых, ослабленных и сильно ослабленных деревьев, необходимая для проведения работ по берегоукреплению, при условии проведения компенсационных высадок в границах зоны охраняемого природного ландшафта;

7) устройство ограждений с просветом не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метра; материал ограждений – металл

(металлические кованые или сварные элементы);

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

9) лесоустроительная и лесовосстановительная деятельность;

10) размещение спортивных и детских площадок, в случае отсутствия необходимости вырубки зеленых насаждений.

---