



Государственная регистрация
от 28.02.2025 № ГР/169/2025

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

П Р И К А З

26 февраля 2025 г. № 81
Калининград

**Об установлении зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения
«Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год, Калининградская область,
город Калининград, улица Бородинская, 12, 14,
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 регионального значения «Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год, Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14, согласно приложению.

2. Утвердить прилагаемые требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год, Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14.

3. Убытки, причиненные в связи с установлением зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год, Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14, 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 Ф. Хайтманн)», 1905 год, Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14, 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.

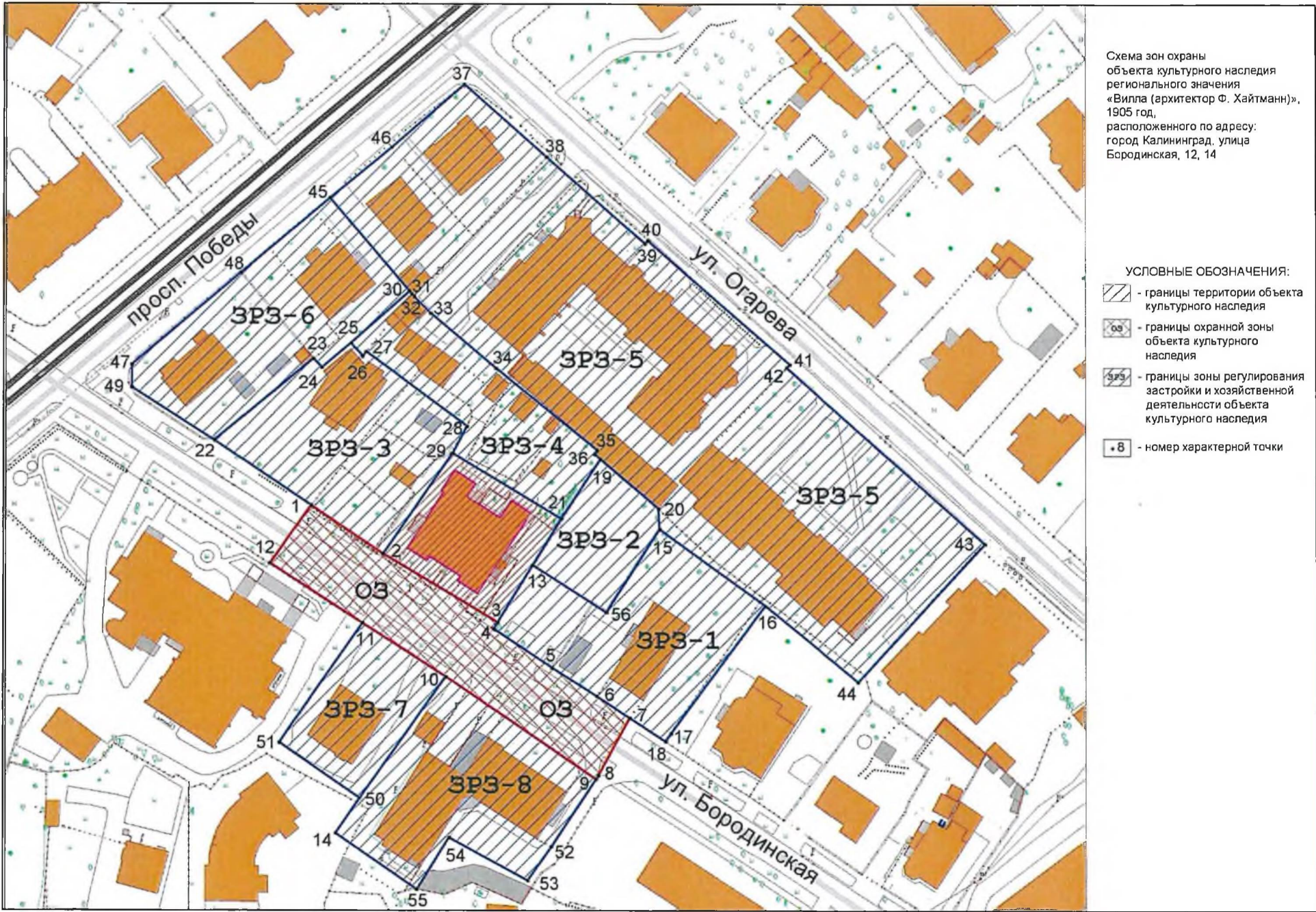
Руководитель (директор)



Е.А. Маслов

З О Н Ы
охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год,
Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14

**Глава 1. Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год, Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14**



**Глава 2. Перечень координат характерных точек границ охранной
зоны объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год,
Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14**

Таблица 1

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	1	355 163,555	1 186 942,965	0,1
2	2	355 152,070	1 186 960,050	0,1
3	3	355 135,840	1 186 987,290	0,1
4	4	355 134,189	1 186 986,400	0,1
5	5	355 125,060	1 187 000,164	0,1
6	6	355 118,248	1 187 010,905	0,1
7	7	355 113,107	1 187 018,712	0,1
8	8	355 099,440	1 187 011,270	0,1
9	9	355 098,580	1 187 010,690	0,1
10	10	355 122,891	1 186 974,939	0,1
11	11	355 135,660	1 186 955,160	0,1
12	12	355 149,832	1 186 933,126	0,1
13	1	355 163,555	1 186 942,965	0,1

**Глава 3. Перечень координат характерных точек границ
зоны регулирования застройки и хозяйственной
деятельности объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год,
Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14**

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	15	355 157,890	1 187 025,900	0,1
3	16	355 139,750	1 187 050,990	0,1
4	17	355 109,360	1 187 028,620	0,1
5	18	355 107,502	1 187 027,256	0,1
6	7	355 113,107	1 187 018,712	0,1
7	6	355 118,248	1 187 010,905	0,1

1	2	3	4	5
8	5	355 125,060	1 187 000,164	0,1
9	4	355 134,189	1 186 986,400	0,1
10	3	355 135,840	1 186 987,290	0,1
11	13	355 149,358	1 186 995,596	0,1
12	56	355 138,170	1 187 013,240	0,1
13	15	355 157,890	1 187 025,900	0,1
14	Участок ЗРЗ-2			
15	19	355 174,560	1 187 011,810	0,1
16	20	355 162,784	1 187 025,636	0,1
17	15	355 157,890	1 187 025,900	0,1
18	56	355 138,170	1 187 013,240	0,1
19	13	355 149,358	1 186 995,596	0,1
20	21	355 160,400	1 187 002,380	0,1
21	19	355 174,560	1 187 011,810	0,1
22	Участок ЗРЗ-3			
23	22	355 179,080	1 186 919,870	0,1
24	23	355 198,512	1 186 943,476	0,1
25	24	355 196,420	1 186 945,510	0,1
26	25	355 202,220	1 186 952,390	0,1
27	26	355 199,100	1 186 955,190	0,1
28	27	355 200,198	1 186 956,018	0,1
29	28	355 182,438	1 186 980,018	0,1
30	29	355 175,960	1 186 976,540	0,1
31	2	355 152,070	1 186 960,050	0,1
32	1	355 163,555	1 186 942,965	0,1
33	22	355 179,080	1 186 919,870	0,1
34	Участок ЗРЗ-4			
35	30	355 214,660	1 186 966,257	0,1
36	31	355 213,950	1 186 966,830	0,1
37	32	355 213,310	1 186 967,470	0,1
38	33	355 209,330	1 186 971,410	0,1
39	34	355 196,250	1 186 986,890	0,1
40	35	355 176,780	1 187 010,970	0,1
41	36	355 175,719	1 187 010,406	0,1
42	19	355 174,560	1 187 011,810	0,1
43	21	355 160,400	1 187 002,380	0,1
44	29	355 175,960	1 186 976,540	0,1
45	28	355 182,438	1 186 980,018	0,1
46	27	355 200,198	1 186 956,018	0,1
47	26	355 199,100	1 186 955,190	0,1
48	25	355 202,220	1 186 952,390	0,1
49	30	355 214,660	1 186 966,257	0,1
50	Участок ЗРЗ-5			
51	37	355 264,070	1 186 979,380	0,1
52	38	355 246,780	1 186 998,970	0,1

1	2	3	4	5
53	39	355 226,080	1 187 022,430	0,1
54	40	355 226,830	1 187 023,070	0,1
55	41	355 197,210	1 187 056,800	0,1
56	42	355 196,430	1 187 056,040	0,1
57	43	355 154,490	1 187 103,570	0,1
58	44	355 121,660	1 187 073,220	0,1
59	16	355 139,750	1 187 050,990	0,1
60	15	355 157,890	1 187 025,900	0,1
61	20	355 162,784	1 187 025,636	0,1
62	19	355 174,560	1 187 011,810	0,1
63	36	355 175,719	1 187 010,406	0,1
64	35	355 176,780	1 187 010,970	0,1
65	34	355 196,250	1 186 986,890	0,1
66	33	355 209,330	1 186 971,410	0,1
67	32	355 213,310	1 186 967,470	0,1
68	31	355 213,950	1 186 966,830	0,1
69	30	355 214,660	1 186 966,257	0,1
70	45	355 237,020	1 186 947,440	0,1
71	46	355 249,100	1 186 962,100	0,1
72	37	355 264,070	1 186 979,380	0,1
73	Участок ЗРЗ-6			
74	47	355 197,070	1 186 900,250	0,1
75	48	355 219,020	1 186 926,180	0,1
76	45	355 237,020	1 186 947,440	0,1
77	30	355 214,660	1 186 966,257	0,1
78	25	355 202,220	1 186 952,390	0,1
79	24	355 196,420	1 186 945,510	0,1
80	23	355 198,512	1 186 943,476	0,1
81	22	355 179,080	1 186 919,870	0,1
82	49	355 191,670	1 186 900,220	0,1
83	47	355 197,070	1 186 900,250	0,1
84	Участок ЗРЗ-7			
85	11	355 135,660	1 186 955,160	0,1
86	10	355 122,891	1 186 974,939	0,1
87	50	355 094,089	1 186 954,443	0,1
88	51	355 107,240	1 186 935,380	0,1
89	11	355 135,660	1 186 955,160	0,1
90	Участок ЗРЗ-8			
91	10	355 122,891	1 186 974,939	0,1
92	9	355 098,580	1 187 010,690	0,1
93	52	355 082,720	1 187 000,050	0,1
94	53	355 074,728	1 186 994,399	0,1
95	54	355 084,833	1 186 975,712	0,1
96	55	355 072,671	1 186 967,998	0,1
97	14	355 085,859	1 186 948,780	0,1

1	2	3	4	5
98	50	355 094,089	1 186 954,443	0,1
99	10	355 122,891	1 186 974,939	0,1

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Службы государственной
охраны объектов культурного
наследия Калининградской области
от 26 февраля 2025 года № 81

ТРЕБОВАНИЯ
к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год,
Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14

Глава 1. Требования к градостроительным регламентам в границах
территории охранной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год,
Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14

1. В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла (архитектор Ф. Хайтманн)», 1905 год, Калининградская область, город Калининград, улица Бородинская, 12, 14 (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 самосеивной 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-8 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, а также некапитальных строений и сооружений;

5) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 установка внешних блоков кондиционеров, антенн, в том числе спутниковых, и других технических устройств, за исключением устройств охраны и сигнализации, на фасадах объектов капитального строительства и некапитальных строений, сооружений, выходящих на юг, юго-запад, запад и северо-запад;

6) в границах территории участка ЗРЗ-3 установка внешних блоков кондиционеров, антенн, в том числе спутниковых, и других технических устройств, за исключением устройств охраны и сигнализации, на фасадах объектов капитального строительства и некапитальных строений, сооружений, выходящих на восток, юго-восток, юг, юго-запад;

7) в границах территорий участков ЗРЗ-7, ЗРЗ-8 установка внешних блоков кондиционеров, антенн, в том числе спутниковых, и других технических устройств, за исключением устройств охраны и сигнализации, на фасадах объектов капитального строительства и некапитальных строений, сооружений, выходящих на улицу Бородинская;

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), а также установка некапитальных строений, сооружений, с превышением параметров, указанных в пункте 5 настоящих требований;

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

11) в границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-3, ЗРЗ-6 – ЗРЗ-8 использование в отделке фасадов современных материалов: сайдинга, навесных вентилируемых фасадов (за исключением навесных вентилируемых фасадов с отделкой керамической плиткой, имитирующей красный керамический кирпич);

12) в границах территорий участков ЗРЗ-4, ЗРЗ-5 использование в отделке фасадов сайдинга;

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

14) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 размещение на фасадах, выходящих на юг, юго-запад, запад и северо-запад, рекламы, занимающей более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

15) в границах территории участка ЗРЗ-3 размещение на фасадах, выходящих на восток, юго-восток, юг, юго-запад, рекламы, занимающей более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

16) в границах территорий участков ЗРЗ-7, ЗРЗ-8 размещение на фасадах, выходящих на улицу Бородинская, 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-8 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 юг, юго-запад, запад и северо-запад, рекламы, занимающей не более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

5) в границах территории участка ЗРЗ-3 размещение на фасадах, выходящих на восток, юго-восток, юг, юго-запад, рекламы, занимающей не более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

6) в границах территорий участков ЗРЗ-7, ЗРЗ-8 размещение на фасадах, выходящих на улицу Бородинская, рекламы, занимающей не более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

7) устройство ограждений с просветом не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров, материал ограждений – деревянные, металлические кованые или сварные элементы, прозрачные стеклянные панели.

5. В границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-8 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Вилла» осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов), а также установка некапитальных строений и сооружений, допускаются в случае соответствия следующим параметрам:

1) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 тип крыши – скатная: допускается наличие не более одного излома на каждом скате кровли, уклон нижней части ската (от венчающего карниза до излома) – не менее 25 градусов, но и не более 75 градусов; уклон верхней части ската (от излома до конька) – не менее 12 градусов;

2) в границах территорий участков ЗРЗ-3, ЗРЗ-6 – ЗРЗ-8 тип крыши – двухскатная, вальмовая;

3) в границах территорий участков ЗРЗ-4, ЗРЗ-5 ограничения по типу крыши не устанавливаются;

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

5) в границах территории участка ЗРЗ-2 материал кровли –

керамическая черепица, металлочерепица, металлическая фальцевая кровля;

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

7) в границах территорий участков ЗРЗ-6 – ЗРЗ-8 материал кровли – керамическая черепица, металлочерепица;

8) в границах территорий участков ЗРЗ-4, ЗРЗ-5 ограничения по материалу покрытия кровли не устанавливаются;

9) в границах территорий участков ЗРЗ-3, ЗРЗ-6 – ЗРЗ-8 уклон кровли не менее 25 градусов;

10) в границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-3, ЗРЗ-6 – ЗРЗ-8 отделка фасадов зданий из красного керамического кирпича под расшивку швов либо штукатуркой, допускается использование навесных вентилируемых фасадов с отделкой керамической плиткой, имитирующей красный керамический кирпич;

11) в границах территории участка ЗРЗ-1 площадь остекления фасадов, выходящих в сторону ОКН «Вилла» и на улицу Бородинская, допускается в размере не более 40 % от общей площади соответствующих фасадов;

12) в границах территории участка ЗРЗ-2 площадь остекления фасадов, выходящих на юг, юго-запад, запад и северо-запад, допускается в размере не более 40 % от общей площади соответствующих фасадов;

13) в границах территории участка ЗРЗ-3 площадь остекления фасадов, выходящих на восток, юго-восток, юг, юго-запад, допускается в размере не более 40 % от общей площади соответствующих фасадов;

14) в границах территорий участков ЗРЗ-7, ЗРЗ-8 площадь остекления фасадов, выходящих на улицу Бородинская, допускается в размере не более 45 % от общей площади соответствующих фасадов;

15) в границах территории участка ЗРЗ-1 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 14,5 метра;

16) в границах территории участка ЗРЗ-2 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 16 метров;

17) в границах территории участка ЗРЗ-3 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 13 метров;

18) в границах территорий участков ЗРЗ-4, ЗРЗ-6, ЗРЗ-8 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 17 метров;

19) в границах территории участка ЗРЗ-5 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 19,5 метра;

20) в границах территории участка ЗРЗ-7 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 15 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 городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 25 декабря 2017 года № 339 (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.
