



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

**П Р И К А З**

21 августа 2024 г. № 308  
Калининград

**Об установлении зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения  
«Ансамбль аграрной школы», начало XX века,  
Калининградская область, город Неман,  
улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17, 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 «Ансамбль аграрной школы», начало XX века, Калининградская область, город Неман, улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17, согласно приложению.

2. Утвердить прилагаемые требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль аграрной школы», начало XX века, Калининградская область, город Неман, улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17.

3. Убытки, причиненные в связи с установлением зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль аграрной школы», начало XX века, Калининградская область, город Неман, улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17, 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. Приказ подлежит государственной регистрации.

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

Руководитель (директор)

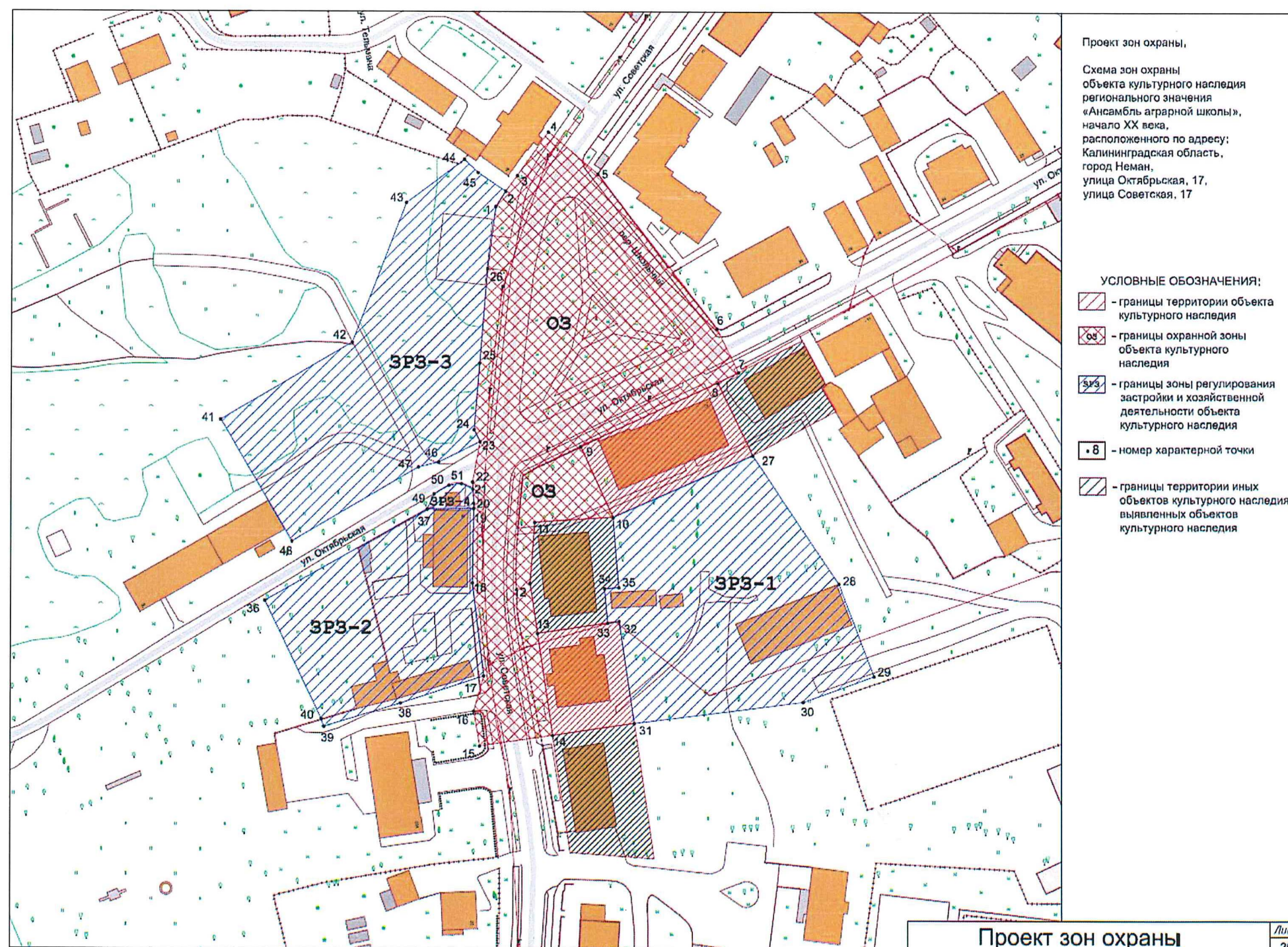
A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters and a long horizontal stroke extending to the right.

Е.А. Маслов



**З О Н Ы**  
охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль аграрной школы», начало XX века,  
Калининградская область, город Неман, улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17

**Глава 1. Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Ансамбль аграрной школы», начало XX века, Калининградская область, город Неман, улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17**





**Глава 2. Перечень координат характерных точек границ охранной  
зоны объекта культурного наследия регионального значения  
«Ансамбль аграрной школы», начало XX века,  
Калининградская область, город Неман,  
улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17**

Таблица 1

№ п/п	Номер характерной точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, м
		X	Y	
1	1	390 428,590	1 286 827,810	0,1
2	2	390 433,200	1 286 830,770	0,1
3	3	390 437,980	1 286 834,290	0,1
4	4	390 451,288	1 286 843,720	0,1
5	5	390 438,530	1 286 858,780	0,1
6	6	390 391,427	1 286 895,030	0,1
7	7	390 378,056	1 286 901,623	0,1
8	8	390 374,896	1 286 895,299	0,1
9	9	390 355,391	1 286 853,658	0,1
10	10	390 333,939	1 286 863,573	0,1
11	11	390 332,365	1 286 839,698	0,1
12	12	390 313,860	1 286 838,280	0,1
13	13	390 298,650	1 286 840,558	0,1
14	14	390 267,734	1 286 845,189	0,1
15	15	390 264,509	1 286 823,023	0,1
16	16	390 275,080	1 286 821,220	0,1
17	17	390 285,770	1 286 824,270	0,1
18	18	390 313,930	1 286 820,740	0,1
19	19	390 336,509	1 286 821,123	0,1
20	20	390 338,090	1 286 821,150	0,1
21	21	390 342,427	1 286 820,889	0,1
22	22	390 344,580	1 286 820,760	0,1
23	23	390 356,870	1 286 823,050	0,1
24	24	390 360,540	1 286 821,240	0,1
25	25	390 380,760	1 286 822,920	0,1
26	26	390 409,600	1 286 825,320	0,1
27	1	390 428,590	1 286 827,810	0,1

**Глава 3. Перечень координат характерных точек границ  
зоны регулирования застройки и хозяйственной  
деятельности объекта культурного наследия  
регионального значения «Ансамбль аграрной школы», начало XX века,  
Калининградская область, город Неман,  
улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17**

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	390 333,939	1 286 863,573	0,1
3	27	390 352,818	1 286 905,986	0,1
4	28	390 313,905	1 286 932,395	0,1
5	29	390 285,874	1 286 943,184	0,1
6	30	390 278,012	1 286 921,606	0,1
7	31	390 271,466	1 286 870,102	0,1
8	32	390 302,382	1 286 865,471	0,1
9	33	390 301,864	1 286 862,010	0,1
10	34	390 312,268	1 286 861,008	0,1
11	35	390 312,635	1 286 865,364	0,1
12	10	390 333,939	1 286 863,573	0,1
13	Участок ЗРЗ-2			
14	36	390 308,475	1 286 757,628	0,1
15	37	390 336,401	1 286 806,945	0,1
16	19	390 336,509	1 286 821,123	0,1
17	18	390 313,930	1 286 820,740	0,1
18	17	390 285,770	1 286 824,270	0,1
19	38	390 277,440	1 286 798,990	0,1
20	39	390 270,330	1 286 775,670	0,1
21	40	390 272,700	1 286 774,870	0,1
22	36	390 308,475	1 286 757,628	0,1
23	Участок ЗРЗ-3			
24	41	390 363,490	1 286 744,095	0,1
25	42	390 387,040	1 286 784,150	0,1
26	43	390 429,702	1 286 800,596	0,1
27	44	390 442,862	1 286 818,200	0,1
28	45	390 438,880	1 286 822,370	0,1
29	2	390 433,200	1 286 830,770	0,1
30	1	390 428,590	1 286 827,810	0,1
31	26	390 409,600	1 286 825,320	0,1
32	25	390 380,760	1 286 822,920	0,1
33	24	390 360,540	1 286 821,240	0,1
34	23	390 356,870	1 286 823,050	0,1
35	46	390 350,670	1 286 810,500	0,1
36	47	390 349,110	1 286 804,290	0,1
37	48	390 326,486	1 286 765,818	0,1
38	41	390 363,490	1 286 744,095	0,1
39	Участок ЗРЗ-4			
40	49	390 340,933	1 286 809,057	0,1
41	50	390 343,555	1 286 813,576	0,1
42	51	390 344,100	1 286 817,395	0,1

1	2	3	4	5
43	21	390 342,427	1 286 820,889	0,1
44	20	390 338,090	1 286 821,150	0,1
45	19	390 336,509	1 286 821,123	0,1
46	37	390 336,401	1 286 806,945	0,1
47	49	390 340,933	1 286 809,057	0,1



**УТВЕРЖДЕНЫ**  
приказом Службы государственной  
охраны объектов культурного  
наследия Калининградской области  
от 21 августа 2024 года № 308

**ТРЕБОВАНИЯ**  
к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Ансамбль аграрной школы», начало XX века,  
Калининградская область, город Неман,  
улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17

**Глава 1. Требования к градостроительным регламентам в границах  
территории охранной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Ансамбль аграрной школы», начало XX века,  
Калининградская область, город Неман,  
улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17**

1. В границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль аграрной школы», начало XX века, Калининградская область, город Неман, улица Октябрьская, 17, улица Советская, 17 (далее – ОКН «Ансамбль аграрной школы»), 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 «Ансамбль аграрной школы» 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 «Ансамбль аграрной школы»**

3. В границах территорий участков ЗРЗ-1 – ЗРЗ-4 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Ансамбль аграрной школы» 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-2, ЗРЗ-4 – 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;

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 и юг;

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

8) строительство объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов), а также установка некапитальных строений, сооружений, с превышением параметров, указанных в пункте 5 настоящих требований;

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

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

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

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

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

14) в границах территории участка ЗРЗ-4 – размещение рекламы на фасадах;

15) устройство глухих ограждений;

16) 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 «Ансамбль аграрной школы» 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 территории участка ЗРЗ-2 – размещение на фасадах, выходящих на восток, 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 и юг, рекламы, занимающей не более 5 % от общей площади соответствующих фасадов;

6) 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 «Ансамбль аграрной школы» 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-2, ЗРЗ-3 тип крыши – двухскатная, вальмовая;

2) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-4, ограничения по типу крыши не устанавливаются;

3) в границах территорий участков ЗРЗ-2, ЗРЗ-3 материал кровли – керамическая черепица; металлочерепица;

4) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-4 ограничения по материалу покрытия кровли не устанавливаются;

5) в границах территорий участков ЗРЗ-2, ЗРЗ-3 – уклон кровли не менее 25 градусов;

6) в границах территорий участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4 – отделка фасадов зданий из красного керамического кирпича под расшивку швов либо штукатуркой;

7) в границах территории участка ЗРЗ-2 – отделка фасадов зданий штукатуркой;

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

9) в границах территории участка ЗРЗ-3 площадь остекления фасадов, выходящих на восток, юго-восток и юг, допускается в размере не более 35 % от общей площади соответствующих фасадов;



10) в границах территории участка ЗРЗ-1 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 19 метров;

11) в границах территории участка ЗРЗ-2 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 15 метров;

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

13) в границах территории участка ЗРЗ-4 максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 12 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 «Неманский муниципальный округ Калининградской области», утвержденных приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 27 декабря 2023 года № 552 (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.

---