



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«23» ноября 2023 г.

№ 01-03/23-293  
Санкт-Петербург

**Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон**

В соответствии со статьями 9.2, 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьями 4, 10 областного закона Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-03 «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972, постановлением Правительства Ленинградской области от 21 декабря 2020 года № 839 «Об органах исполнительной власти Ленинградской области в сфере культуры и туризма», пунктами 2.1.2, 2.3.7 Положения о комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 декабря 2020 года № 850, на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны, выполненной аттестованными Минкультуры России экспертами: Николаевой В.Н. (приказ Минкультуры России от 25 августа 2020 года № 996); Дубининым И.В. (приказы Минкультуры России от 25 августа 2020 года № 996 и от 04 февраля 2021 года № 142); Губиным Я.В. (приказы Минкультуры России 25 декабря 2019 года № 2032, от 04 февраля 2021 года № 142, от 11 октября 2021 года № 1668),

приказываю:

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:

- обеспечить внесение соответствующих сведений в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора;

- направить информацию об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах данных зон, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы, в срок и в порядке, установленные действующим законодательством;

- направить копию настоящего приказа в соответствующий орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, на территории которого расположены зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются в срок, установленный частью 11 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются органом, указанным в пункте 3 части 8 статьи 57.1. Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Сектору осуществления надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием и популяризацией объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа в сетевом издании «Электронное опубликование документов» информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

8. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Заместитель Председателя Правительства  
Ленинградской области - председатель  
комитета по сохранению культурного наследия

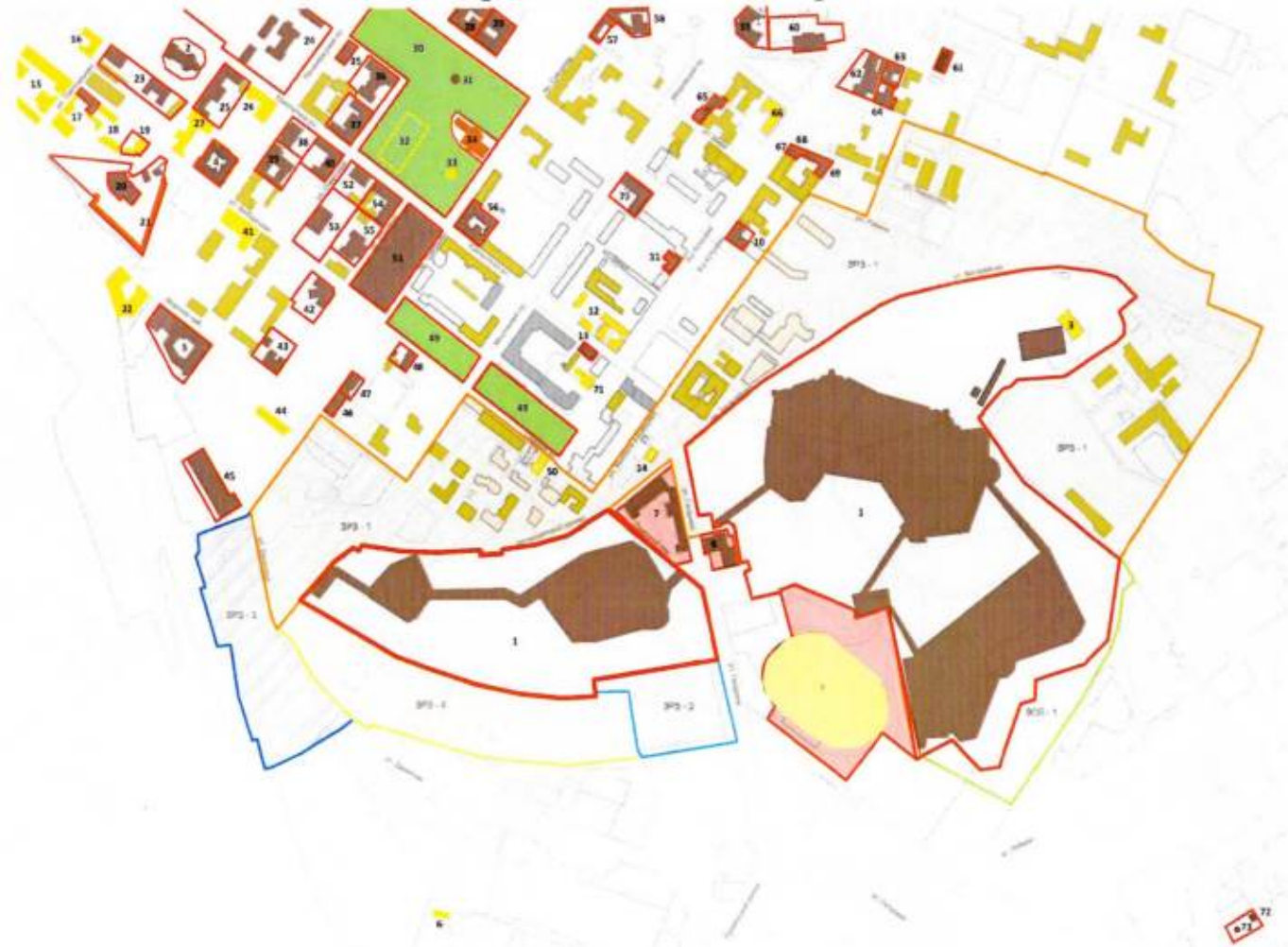


В.О. Цой














Приложение 1  
к приказу комитета по сохранению  
культурного наследия Ленинградской области

от «23» ноября 2023 года  
№ 01-03/23-293

**Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная  
гора, Интендантская гора**

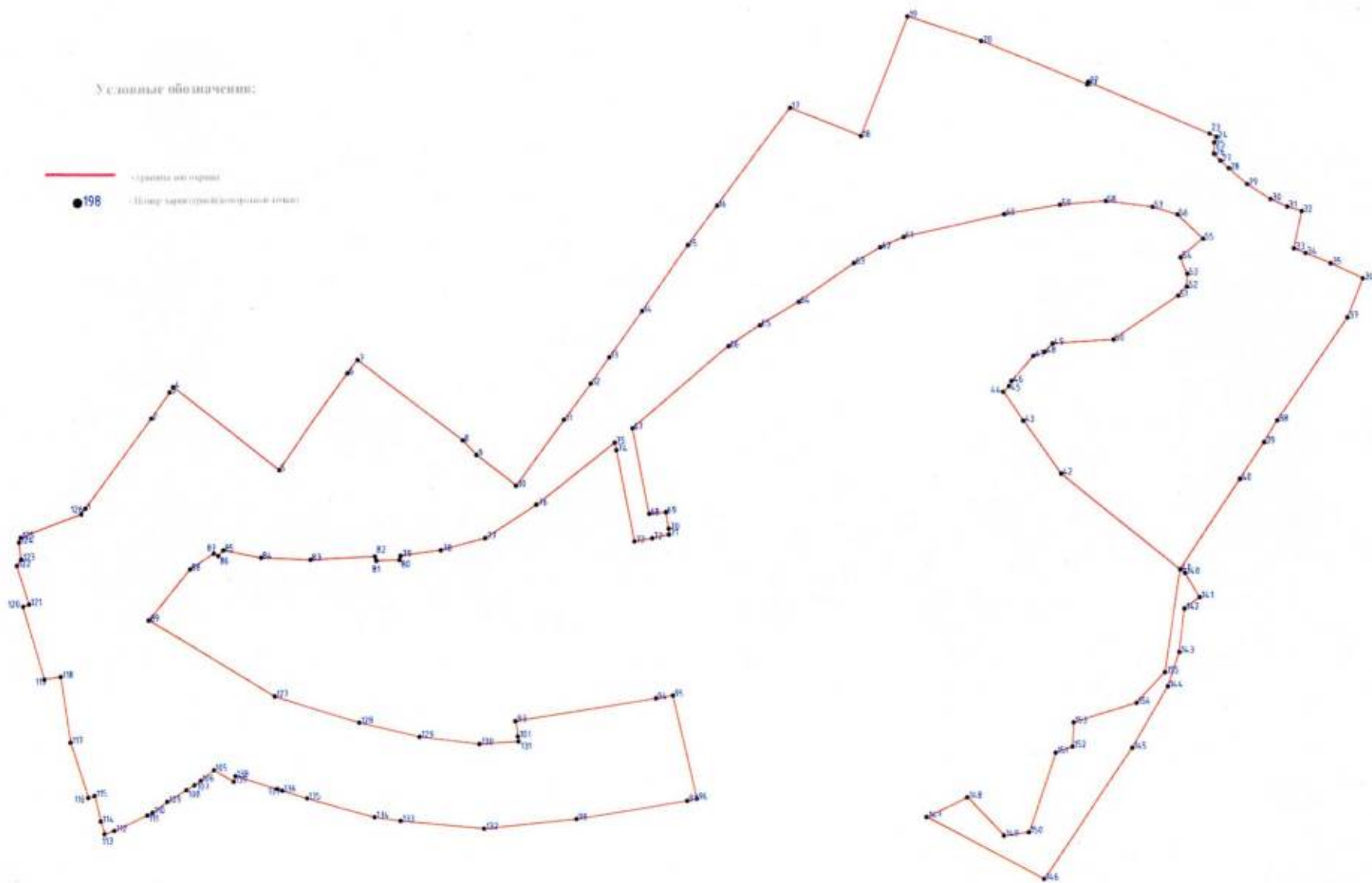


## Условные обозначения:

	- границы объектов культурного наследия
	- территория объекта культурного наследия регионального значения «Восто́чно-Выборгские укрепления»
	- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ-1
	- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ-2
	- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ-3
	- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ-4
	- граница зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ-1
	- границы кадастровых участков
	- ценная историческая застройка
	- зеленые насаждения
	- объекты культурного наследия федерального значения
	- объекты культурного наследия регионального значения
	- объекты культурного наследия муниципального значения
	- территории объектов культурного наследия
	- выявленные объекты культурного наследия значения

1. «Восто́чно-Выборгские укрепления» (исследуемый объект)
2. «Преображенский собор» (г. Выборг, Соборная пл., 1)
3. «Водонапорная башня» (1930 г., г. Выборг, ул. Некрасова, 29)
4. «Жилой дом акционерного общества "Пеликан"» (1906 г., Г. Солберг, г. Выборг, Ленинградский пр., 2)
5. «Мельница, хлебокомбинат» (1931 г., Э. Хуттунен, г. Выборг, Морская наб., 3, Ленинградский пр., 3)
6. «Церковь Николаевская» (1903 г., стр. мастер А. Исаксон, г. Выборг, ул. Данилова, 15)
7. «Училище профессиональное» (1930 г., В. Кейтinen, г. Выборг, ул. Крепостная, 57)
8. «Школа промышленная и лесотехническая» (1935 г., г. Выборг, ул. Крепостная, 52)
9. «Центральный спортивный комплекс Паттеримки» (1930-е гг., г. Выборг, ул. Финляндская, 2)
10. «Жилой дом» (г. Выборг, б-р Кутузова, 31)
11. «Жилой дом В. Хутту» (г. Выборг, б-р Кутузова, 10)
12. «Усадьба городская» (II пол. XIX в., г. Выборг, ул. Крепостная, 42, б-р Кутузова, 8)
13. «Дом жилой с магазинами, гаремом» (г. Выборг, ул. Крепостная, 47)
14. «Особняк» (1907 г., Ф. Т. Гесслер, г. Выборг, ул. Васильева, 3)
15. 18. «Комплекс строений артиллерийского полка» (18-1 пол. 20 вв., г. Выборг, Выборгская ул., 15, 19, ул. Южный вал, 30)
16. «Жилой дом Б. Н. Александровой» (1891 г., К. Иконен, г. Выборг, ул. Сторожевой башни, 23/6)
17. «Комплекс зданий Выборгского управления "Газ и электричество" (6 построек)» (г. Выборг, Выборгская ул., 17)
19. «Дом шведско-немецкого прихода» (1932 г., У. Ульберг, г. Выборг, Выборгская ул., 21)
20. «Здание музея изобразительного искусства и школы живописи» (г. Выборг, ул. П. Ф. Ладанова, 1)
21. «Бастион "Панксоракс"» (1568-1592 гг., г. Выборг, ул. П. Ф. Ладанова, 1)
22. «Складское здание кооперативной оптовой фирмы "Осуус Тункууппа"» (1937 г., Г. Ягероос, А. Сарвела, г. Выборг, Морская наб., 1)
23. «Дом президента губернского суда, 1779 г.» (г. Выборг, ул. Сторожевой башни, 27)
24. «Комплекс построек военного ведомства» (Кон. 18 в., 1950-е гг., г. Выборг, ул. Крепостная, уч. 26)
25. «Лицей» (г. Выборг, ул. П. Ф. Ладанова, 3/27)
26. «Русская женская школа со службами» (1886 г., г. Выборг, Ленинградский пр., 6)
27. «Высший коммерческий и земледельческий лицей» (1896, начало 20 в., г. Выборг, Выборгская ул., 34/3)
28. «Жилой дом» (г. Выборг, пр. Ленина, 18)
29. «Жилой и торговый дом акционерного общества «Кулма» (корпус 1)» (г. Выборг, пр. Ленина, 20, к. 1)
30. «Торисельский парк - испаннада. Комплекс» (2 пол. 19-1 и 20 вв., г. Выборг, пр. Ленина)
31. «Скульптура "Лось"» (г. Выборг, пр. Ленина, сквер)
32. «Крестный кафедральный собор (Фундаменты)» (г. Выборг, ул. Крепостная, 30, 32)
33. «Финские воинские братские захоронения членов прихода Выборгского лютеранского кафедрального собора» (г. Выборг, ул. Выборгская, участок парка им. В. И. Ленина и югу от здания городской библиотеки)
34. «Здание библиотеки» (1935 г., г. Выборг, пр. Суворова, 4)
35. «Школа» (г. Выборг, Ленинградский пр., 15)
36. «Центральная народная школа» (г. Выборг, ул. Советская, 16)
37. «Почтамт» (г. Выборг, ул. Советская, 14)
38. «Шведская женская школа» (1885, Я. Аренберг, 1930-е гг., г. Выборг, Ленинградский пр., 11, Крепостная ул., 31)
39. «Жилой дом» (г. Выборг, Ленинградский пр., 9)
40. «Здание губернского правления» (к. 19 в., г. Выборг, Советская ул., 12)
41. «Здание б. мебельной фабрики М. Пистиненков» (19-нач. 20 вв., г. Выборг, Ленинградский пр., 5)
42. «Школа» (г. Выборг, ул. Выборгская, 25)
43. «Жилой дом акционерного общества «Агрикола» (г. Выборг, Морская наб., 24)
44. «Морское торговое училище» (1938 г., Р. Утас, г. Выборг, Морская наб., 5)
45. «Административное и складское здание фирмы «Ханки»» (1942 г., г. Выборг, ул. Данилова, 5)
46. «Жилой дом с магазинами акционерного общества «Понтус» (г. Выборг, пр. Суворова, 1)
47. «Жилой дом» (г. Выборг, Суворовский пр., 3)
48. «Жилой дом с фантелом» (г. Выборг, ул. Садовая, 3, 3а)
49. «Сивер на ул. Садровой Пантсарланденату» (1 пол. 20 в., г. Выборг, Садовая ул.)
50. «Мозаичный дом адвентистов» (2 пол. 19 в., 1935 г., В. Раутайнен, г. Выборг, Садовая ул., 17)
51. «Сивер на пр. Суворовский (б. Школьная пл.)» (г. Выборг, ул. Пушкинская, Суворовский пр.)
52. «Дом губернатора» (г. Выборг, Крепостная ул., 35)
53. «Лицей» (г. Выборг, ул. Советская, 7)
54. «Жилой дом Виолунда со службами» (г. Выборг, ул. Пушкина, 2/37)
55. «Классический лицей» (г. Выборг, ул. Пушкина, 10)
56. «Дом А. Эдгара» (г. Выборг, Суворовский пр., 13)
57. «Жилой дом» (г. Выборг, пр. Суворова, 25)
58. «Жилой дом» (г. Выборг, Ленинградское шоссе, 1)
59. «Лицей» (г. Выборг, Школьная пл., 2)
60. «Лицей» (г. Выборг, Школьная пл., 2)
61. «Дом дождевой, рубль XIX-XX вв. Здесь в сентябре 1917 г. жил В. И. Ленин» (г. Выборг, ул. Тургенева, 8)
62. «Почтарное дело» (г. Выборг, бульвар Кутузова, 47)
63. «Полицейское управление: служебное здание, конюшня» (1906 г., И. Еломквист, ул. Тургенева, 3, А, Б)
64. «Жилой дом акционерного общества «Калевариин»» (г. Выборг, ул. Первомайская, 2)
65. «Магазин, контора» (г. Выборг, ул. Мира, 8)
66. «Финская совместная школа» (1911 г., Г. Фазер, А. Шульман, г. Выборг, Школьная пл., 5)
67. «Жилой дом с магазином» (г. Выборг, бульвар Кутузова, 41)
68. «Жилой дом акционерного общества «Айнола» (г. Выборг, ул. Некрасова, 3)
69. «Жилой дом акционерного общества «Айнола» (г. Выборг, ул. Некрасова, 3)
70. «Жилой дом с магазинами акционерного общества «Ариана» (г. Выборг, пр. Ленина, 7)
71. «Жилой дом Б. Н. Ламметлаан» (1921 г., П. Уотила, г. Выборг, бульвар Кутузова, 2)
72. «Дом, где в сентябре - октябре 1917 г. жил и работал В. И. Ленин» (г. Выборг, ул. Рубенная, 15 на доме установлена мемориальная доска. В доме находится квартира-музей В. И. Ленина)
73. «Памятник М. И. Калинин, из бронзы и гранита» (г. Выборг, пл. Суворова)

**Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**



**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47, зона 1	
	X	Y
1	521852,63	1293317,11
2	521956,56	1293397,69
3	521987,10	1293420,33
4	521993,22	1293424,67
5	521895,48	1293554,21
6	522007,95	1293637,35
7	522023,26	1293649,61
8	521929,61	1293777,36
9	521912,59	1293793,81
10	521877,04	1293841,75
11	521953,57	1293899,34
12	521996,00	1293931,75
13	522026,45	1293954,18
14	522080,23	1293994,65
15	522156,62	1294050,41
16	522202,58	1294085,78
17	522316,46	1294173,46
18	522283,88	1294258,86
19	522423,15	1294315,33
20	522394,69	1294403,62
21	522345,19	1294530,97
22	522348,13	1294532,17
23	522289,08	1294678,87
24	522285,52	1294687,04
25	522278,91	1294684,49
26	522266,03	1294684,15
27	522258,30	1294691,77
28	522249,32	1294701,65
29	522231,21	1294723,60
30	522213,89	1294752,16
31	522205,28	1294772,10
32	522200,16	1294789,75
33	522156,75	1294780,51
34	522151,54	1294794,55

35	522140,03	1294825,48
36	522123,01	1294864,37
37	522077,23	1294846,00
38	521957,06	1294760,93
39	521931,47	1294745,27
40	521888,57	1294716,32
41	521783,14	1294645,32
42	521892,97	1294499,81
43	521954,22	1294453,93
44	521987,91	1294430,08
45	521994,73	1294437,03
46	522000,63	1294439,88
47	522029,66	1294466,19
48	522034,52	1294479,60
49	522044,01	1294489,15
50	522049,32	1294563,50
51	522100,98	1294641,96
52	522111,65	1294652,38
53	522126,60	1294652,78
54	522145,25	1294644,63
55	522167,26	1294671,61
56	522195,15	1294640,79
57	522203,71	1294610,22
58	522210,04	1294553,60
59	522205,25	1294498,29
60	522193,87	1294431,05
61	522166,90	1294310,40
62	522154,83	1294282,13
63	522136,57	1294250,13
64	522091,22	1294183,30
65	522063,99	1294137,06
66	522039,50	1294099,27
67	521943,69	1293982,21
68	521844,62	1294002,47
69	521846,62	1294022,95
70	521827,33	1294026,41
71	521820,53	1294026,69
72	521816,24	1294006,26
73	521812,34	1293984,34
74	521918,27	1293962,52
75	521927,10	1293960,48



76	521855,12	1293866,18
77	521816,28	1293804,25
78	521802,14	1293750,22
79	521795,68	1293700,78
80	521790,69	1293699,38
81	521789,96	1293671,11
82	521794,92	1293669,29
83	521791,31	1293591,98
84	521793,83	1293531,01
85	521802,65	1293484,61
86	521796,13	1293478,54
87	521798,99	1293472,94
88	521781,05	1293443,27
89	521722,04	1293392,19
127	521632,78	1293546,79
128	521602,09	1293649,42
129	521585,40	1293723,17
130	521577,21	1293796,52
131	521580,13	1293843,95
101	521586,04	1293843,00
93	521603,82	1293840,15
94	521630,45	1294010,59
95	521633,70	1294031,40
96	521513,88	1294060,33
97	521511,44	1294048,68
98	521490,31	1293913,54
132	521478,82	1293802,16
133	521487,92	1293699,56
134	521492,19	1293667,68
135	521514,13	1293586,12
136	521523,19	1293555,45
137	521525,06	1293549,06
138	521540,22	1293497,47
139	521533,73	1293495,40
105	521547,47	1293470,98
106	521535,16	1293454,57
107	521530,02	1293446,72
108	521524,58	1293436,71
109	521510,98	1293412,99
110	521498,79	1293394,82
111	521495,91	1293388,37

112	521478,00	1293348,19
113	521474,41	1293336,29
114	521489,12	1293331,67
115	521518,65	1293324,48
116	521516,44	1293316,66
117	521580,88	1293295,62
118	521657,11	1293284,52
119	521654,59	1293263,92
120	521739,87	1293238,65
121	521742,29	1293246,20
122	521787,34	1293231,76
123	521794,51	1293237,23
124	521814,38	1293234,98
125	521819,96	1293236,81
126	521846,00	1293311,97
41	521783,14	1294645,32
140	521778,94	1294651,25
141	521751,25	1294668,86
142	521737,76	1294650,60
143	521687,33	1294644,65
144	521647,19	1294630,54
145	521575,54	1294587,44
146	521422,39	1294480,34
147	521493,68	1294338,71
148	521516,57	1294387,58
149	521472,54	1294431,83
150	521476,70	1294461,69
151	521569,10	1294493,66
152	521576,39	1294514,37
153	521604,53	1294515,49
154	521627,79	1294592,45
155	521663,38	1294627,17

**Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

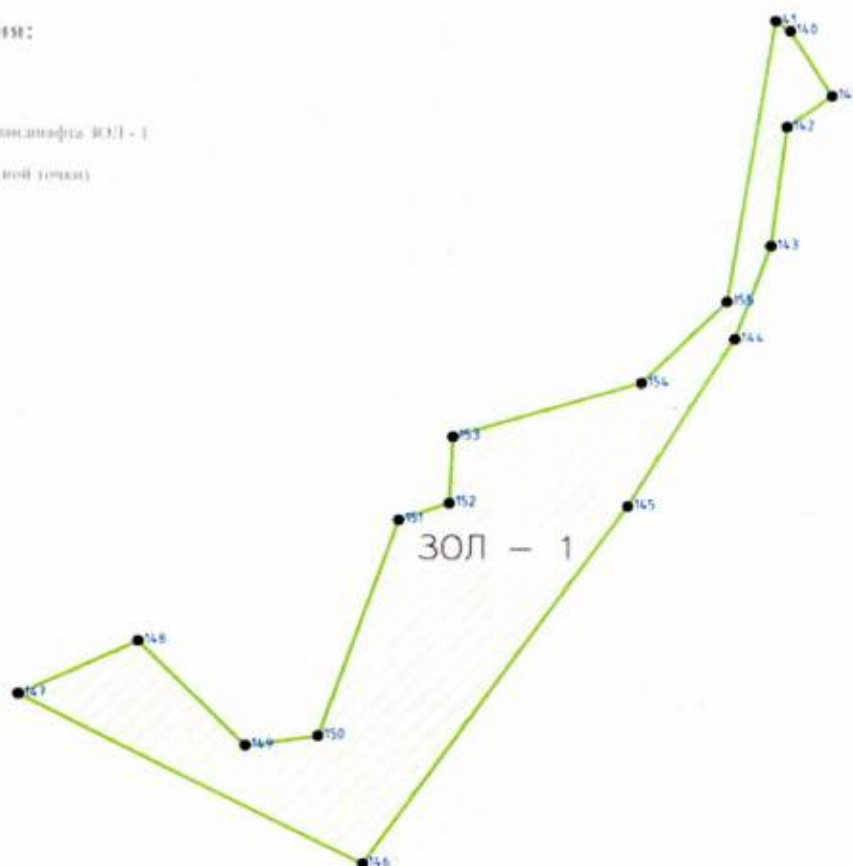
Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от г.	до г.	
1	4	В северо-восточном направлении вдоль пр. Суворова
4	5	В юго-восточном направлении вдоль Морской наб.
5	7	В северо-восточном направлении вдоль Московского пр.
7	10	В юго-восточном направлении вдоль ул. Садовая
10	13	В северо-восточном направлении вдоль ул. Михаила Васильева
13	17	В северо-восточном направлении по границам землепользования
17	18	В юго-восточном направлении вдоль ул. Репина
18	19	В северо-восточном направлении вдоль ул. Некрасова
19	24	В юго-восточном направлении по границам землепользования
24	26	В южном направлении по границам землепользования
26	32	В юго-восточном направлении по границам землепользования
32	41	В юго-западном направлении вдоль ул. Сборная
41	44	В северо-западном направлении вдоль ул. 2-я Южная
44	55	В северо-восточном направлении по границам землепользования
55	58	В северо-западном направлении вдоль ул. Батарейная
58	67	В юго-западном направлении вдоль ул. Батарейная
67	68	В юго-восточном направлении вдоль ул. Гагарина
68	69	В восточном направлении вдоль проезда
69	71	В южном направлении вдоль проезда
71	73	В юго-западном направлении вдоль проезда
73	76	В северо-западном направлении вдоль ул. Гагарина
76	82	В юго-западном направлении вдоль Интендантского проезда
82	85	В западном направлении вдоль проезда
85	89	В юго-западном направлении вдоль Московского пр.
89	131	В юго-восточном направлении вдоль Волейбольный пр-д
131	93	В северном направлении по границам землепользования
93	95	В северо-восточном направлении по границам землепользования
95	96	В юго-восточном направлении вдоль ул. Гагарина
96	98	В юго-восточном направлении вдоль Стартовом пр-д
98	105	В западном направлении вдоль ул. Стартовый пр-д
105	113	В юго-западном направлении по границам землепользования
113	115	В северо-западном направлении по границам землепользования
115	116	В юго-западном направлении по границам землепользования
116	118	В северо-западном направлении по границам землепользования

118	119	В юго-западном направлении по границам землепользования
119	120	В северо-западном направлении по границам землепользования
120	121	В северо-восточном направлении по границам землепользования
121	122	В северо-западном направлении по границам землепользования
122	125	В северо-восточном направлении по границам землепользования
125	1	В северо-восточном направлении по границам землепользования
41	141	В юго-восточном направлении вдоль ул. 2-я Южная
141	142	В юго-западном направлении по границам землепользования
142	146	В юго-западном направлении по Физкультурной ул.
146	147	В северо-западном направлении по границам землепользования
147	148	В северо-восточном направлении по границам землепользования
148	149	В юго-восточном направлении по границам землепользования
149	150	В восточном направлении по границам землепользования
150	41	В северо-восточном направлении по границам землепользования

**Карта (схема) границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Условные обозначения:

-  - граница зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ-1
-  - Номер характерной(поворотной) точки



**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X	Y
41	521783,14	1294645,32
140	521778,94	1294651,25
141	521751,25	1294668,86
142	521737,76	1294650,60
143	521687,33	1294644,65
144	521647,19	1294630,54
145	521575,54	1294587,44
146	521422,39	1294480,34

147	521493,68	1294338,71
148	521516,57	1294387,58
149	521472,54	1294431,83
150	521476,70	1294461,69
151	521569,10	1294493,66
152	521576,39	1294514,37
153	521604,53	1294515,49
154	521627,79	1294592,45
155	521663,38	1294627,17

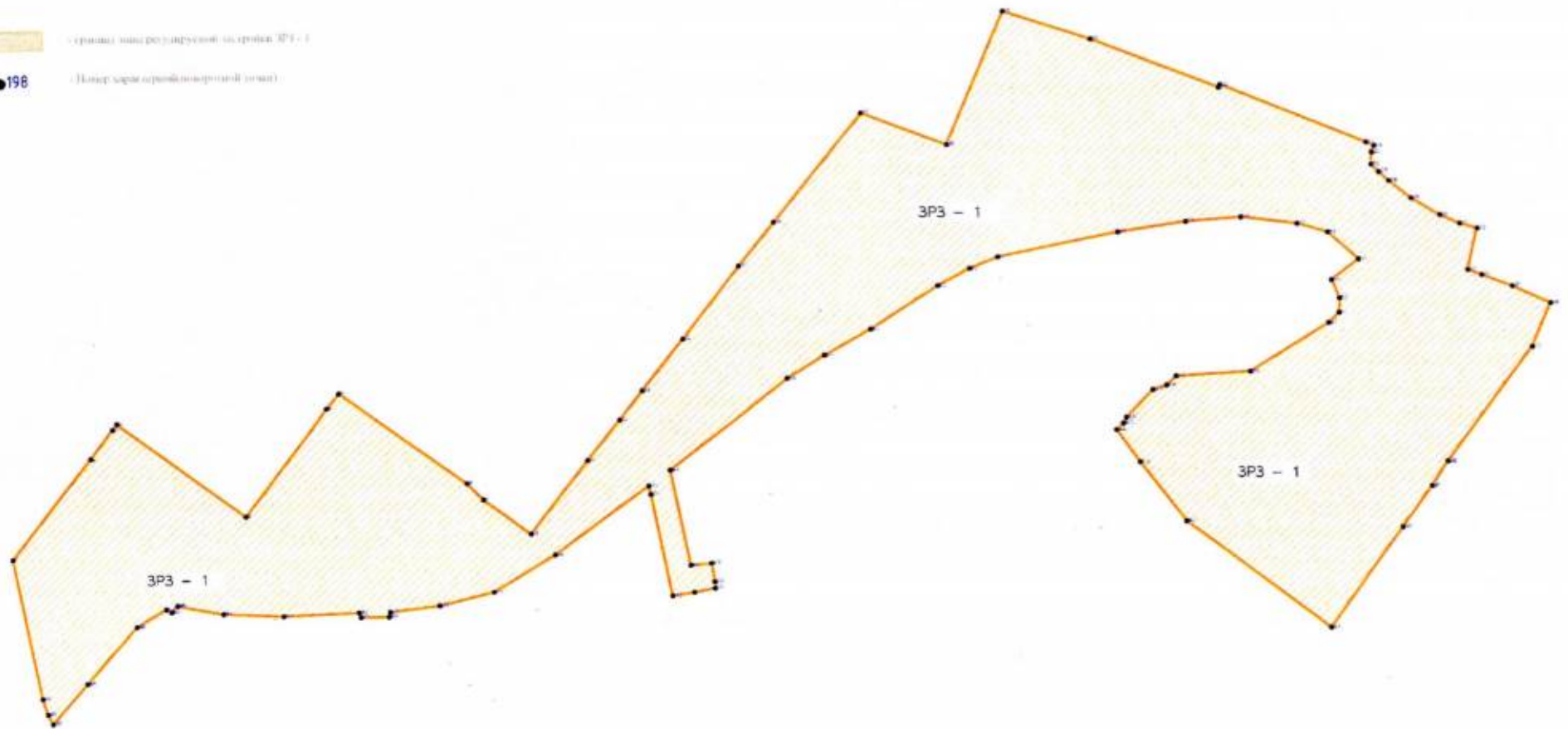
**Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
41	141	В юго-восточном направлении вдоль ул. 2-я Южная
141	142	В юго-западном направлении по границам землепользования
142	146	В юго-западном направлении по Физкультурной ул.
146	147	В северо-западном направлении по границам землепользования
147	148	В северо-восточном направлении по границам землепользования
148	149	В юго-восточном направлении по границам землепользования
149	150	В восточном направлении по границам землепользования
150	41	В северо-восточном направлении по границам землепользования

**Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Условные обозначения:

-  границы зоны регулируемой застройки ЗРЗ-1
-  Номер карты (проектной зоны)



**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X	Y
1	521852,63	1293317,11
2	521956,56	1293397,69
3	521987,10	1293420,33
4	521993,22	1293424,67
5	521895,48	1293554,21
6	522007,95	1293637,35
7	522023,26	1293649,61
8	521929,61	1293777,36
9	521912,59	1293793,81
10	521877,04	1293841,75
11	521953,57	1293899,34
12	521996,00	1293931,75
13	522026,45	1293954,18
14	522080,23	1293994,65
15	522156,62	1294050,41
16	522202,58	1294085,78
17	522316,46	1294173,46
18	522283,88	1294258,86
19	522423,15	1294315,33
20	522394,69	1294403,62
21	522345,19	1294530,97
22	522348,13	1294532,17
23	522289,08	1294678,87
24	522285,52	1294687,04
25	522278,91	1294684,49
26	522266,03	1294684,15
27	522258,30	1294691,77
28	522249,32	1294701,65
29	522231,21	1294723,60
30	522213,89	1294752,16
31	522205,28	1294772,10
32	522200,16	1294789,75
33	522156,75	1294780,51
34	522151,54	1294794,55
35	522140,03	1294825,48



36	522123,01	1294864,37
37	522077,23	1294846,00
38	521957,06	1294760,93
39	521931,47	1294745,27
40	521888,57	1294716,32
41	521783,14	1294645,32
42	521892,97	1294499,81
43	521954,22	1294453,93
44	521987,91	1294430,08
45	521994,73	1294437,03
46	522000,63	1294439,88
47	522029,66	1294466,19
48	522034,52	1294479,60
49	522044,01	1294489,15
50	522049,32	1294563,50
51	522100,98	1294641,96
52	522111,65	1294652,38
53	522126,60	1294652,78
54	522145,25	1294644,63
55	522167,26	1294671,61
56	522195,15	1294640,79
57	522203,71	1294610,22
58	522210,04	1294553,60
59	522205,25	1294498,29
60	522193,87	1294431,05
61	522166,90	1294310,40
62	522154,83	1294282,13
63	522136,57	1294250,13
64	522091,22	1294183,30
65	522063,99	1294137,06
66	522039,50	1294099,27
67	521943,69	1293982,21
68	521844,62	1294002,47
69	521846,62	1294022,95
70	521827,33	1294026,41
71	521820,53	1294026,69
72	521816,24	1294006,26
73	521812,34	1293984,34
74	521918,27	1293962,52
75	521927,10	1293960,48
76	521855,12	1293866,18
77	521816,28	1293804,25

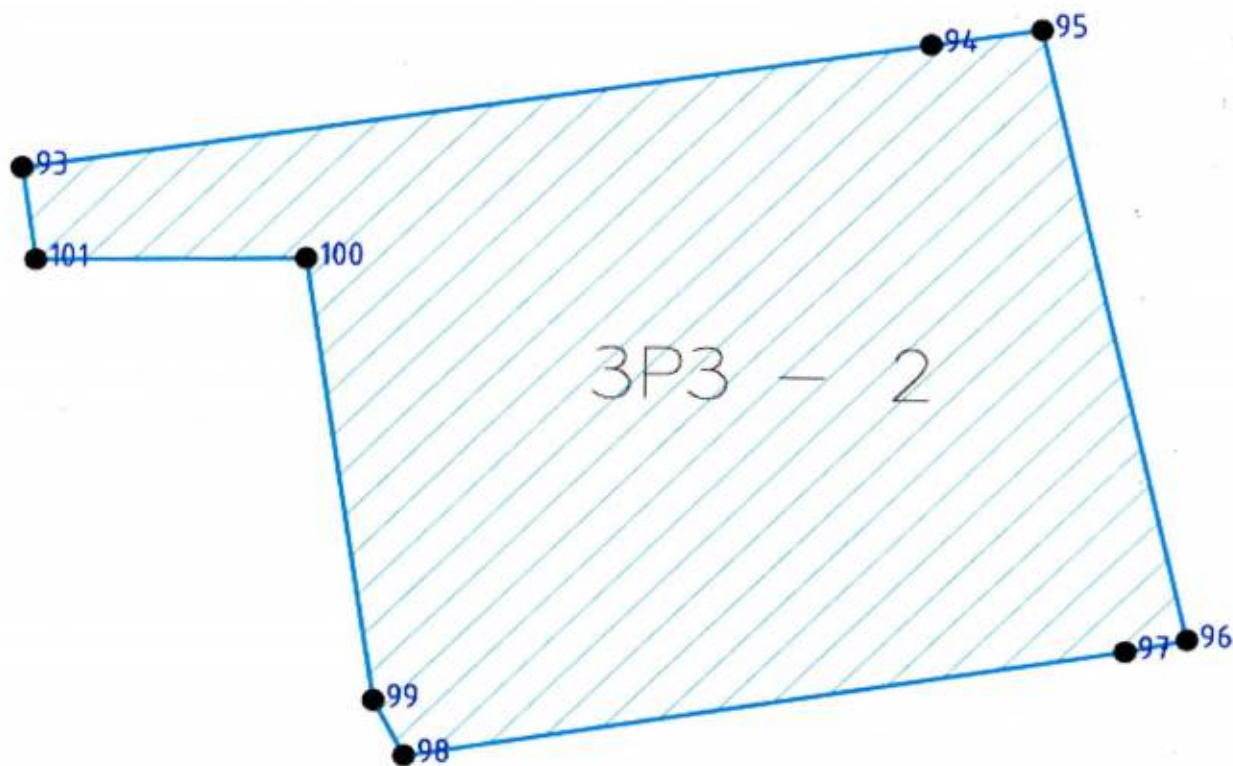
78	521802,14	1293750,22
79	521795,68	1293700,78
80	521790,69	1293699,38
81	521789,96	1293671,11
82	521794,92	1293669,29
83	521791,31	1293591,98
84	521793,83	1293531,01
85	521802,65	1293484,61
86	521796,13	1293478,54
87	521798,99	1293472,94
88	521781,05	1293443,27
89	521722,04	1293392,19
90	521680,15	1293356,36
91	521690,13	1293351,21
92	521706,70	1293345,86

**Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
1	4	В северо-восточном направлении вдоль пр. Суворова
4	5	В юго-восточном направлении вдоль морской наб.
5	7	В северо-восточном направлении вдоль Московского пр.
7	10	В юго-восточном направлении вдоль ул. Садовая
10	13	В северо-восточном направлении вдоль ул. Михаила Васильева
13	17	В северо-восточном направлении по границам землепользования
17	18	В юго-восточном направлении вдоль ул. Репина
18	19	В северо-восточном направлении вдоль ул. Некрасова
19	24	В юго-восточном направлении по границам землепользования
24	26	В южном направлении по границам землепользования
26	32	В юго-восточном направлении по границам землепользования
32	41	В юго-западном направлении вдоль ул. Сборная
41	44	В северо-западном направлении вдоль ул. 2-я Южная
44	55	В северо-восточном направлении по границам землепользования
55	58	В северо-западном направлении вдоль ул. Батарейная
58	67	В юго-западном направлении вдоль ул. Батарейная
67	68	В юго-восточном направлении вдоль ул. Гагарина
68	69	В восточном направлении вдоль проезда

69	71	В южном направлении вдоль проезда
71	73	В юго-западном направлении вдоль проезда
73	76	В северо-западном направлении вдоль ул. Гагарина
76	82	В юго-западном направлении вдоль Интендантского проезда
82	85	В западном направлении вдоль проезда
85	90	В юго-западном направлении вдоль Московского пр.
90	1	В северо-западном направлении ул. Данилова

Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора



Условные обозначения:



- граница зоны регулируемой застройки ЗРЗ - 2



- Номер характерной (поворотной) точки

Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора

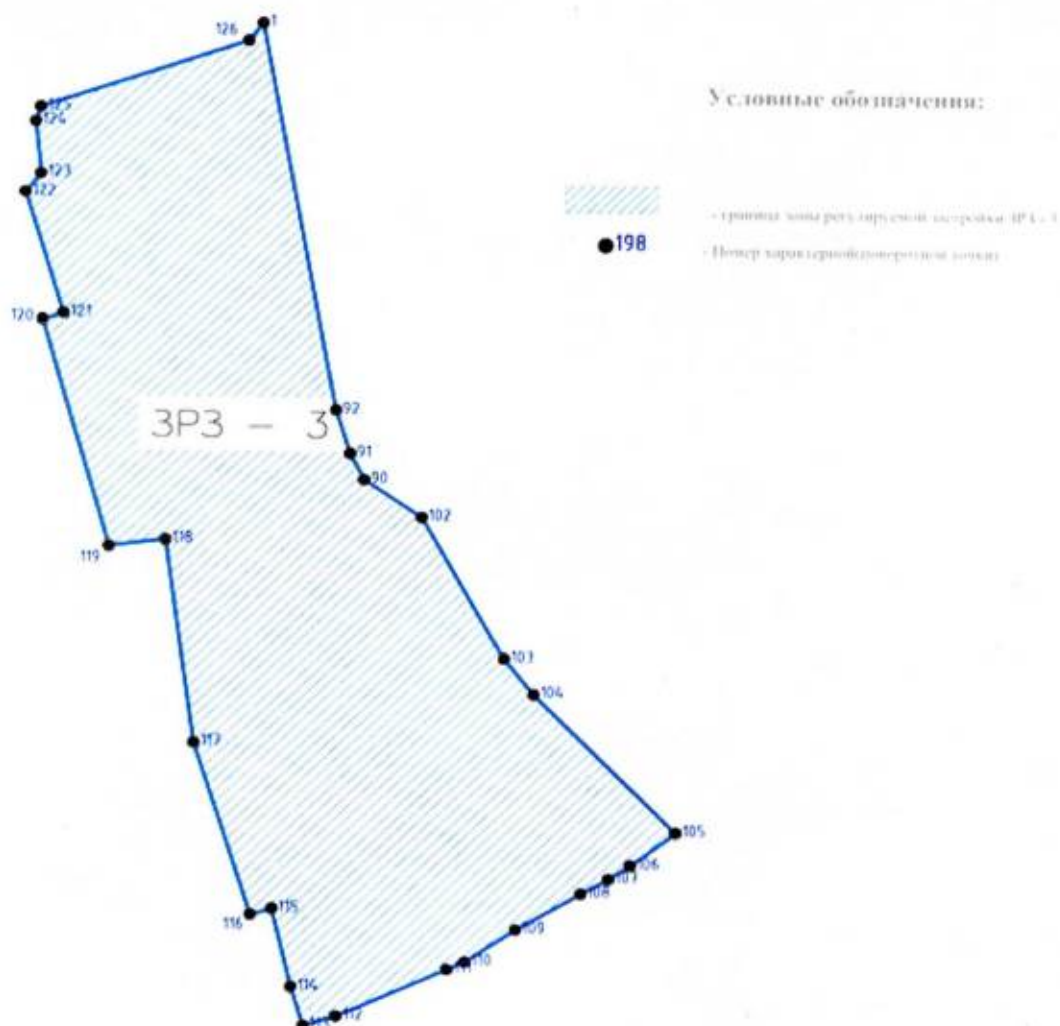
Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X	Y
93	521603,82	1293840,15
94	521630,45	1294010,59
95	521633,70	1294031,40

96	521513,88	1294060,33
97	521511,44	1294048,68
98	521490,31	1293913,54
99	521500,97	1293907,64
100	521587,05	1293893,85
101	521586,04	1293843,00

**Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
93	95	В северо-восточном направлении по границам землепользования
95	96	В юго-восточном направлении вдоль ул. Гагарина
96	98	В юго-восточном направлении вдоль Стартовом пр-д
98	100	В северо-западном направлении по границам землепользования
100	101	В западном направлении по границам землепользования
101	93	В северном направлении по границам землепользования

**Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**



**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

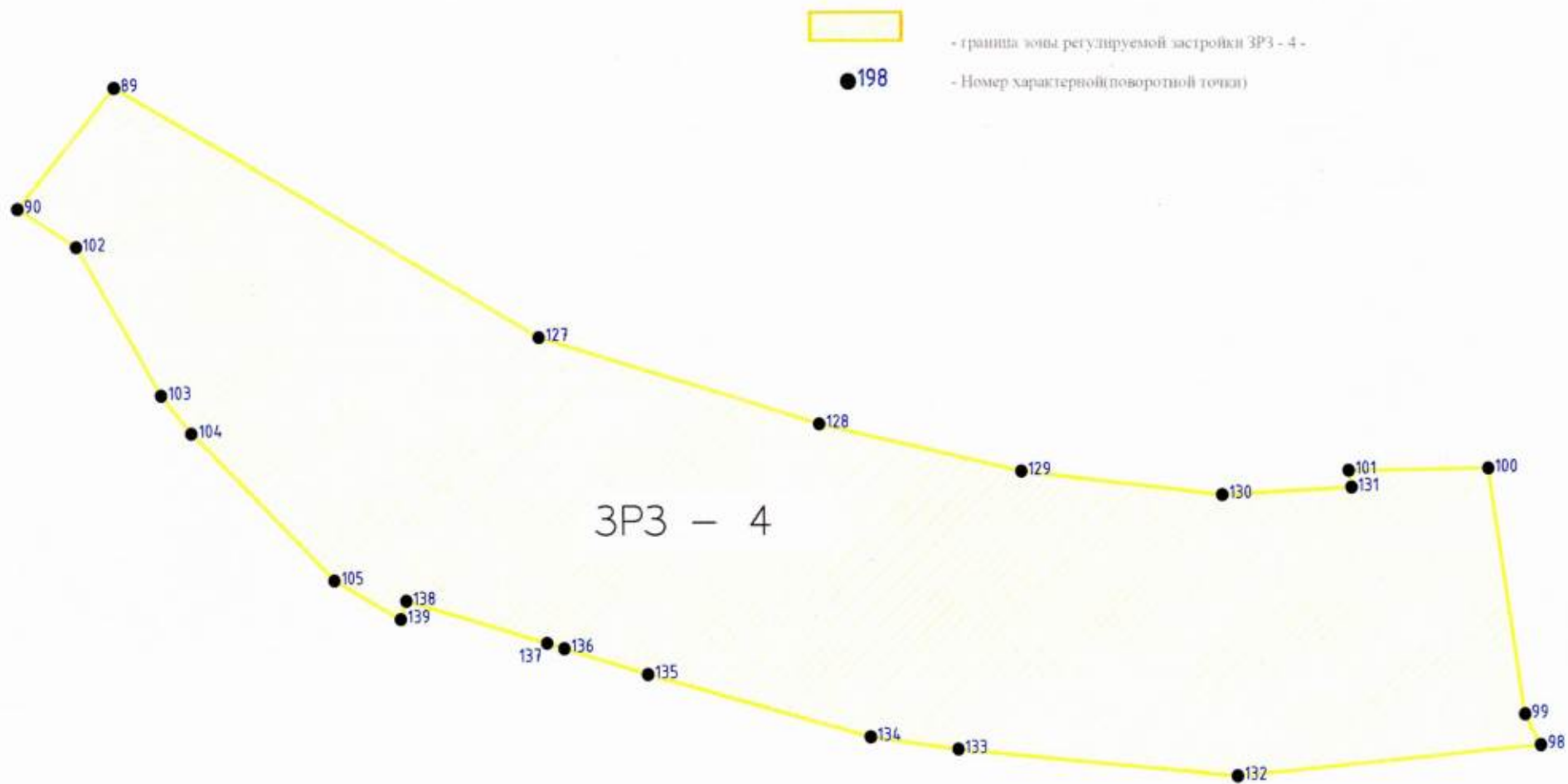
Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X	Y
1	521852,63	1293317,11
92	521706,70	1293345,86
91	521690,13	1293351,21
90	521680,15	1293356,36
102	521666,12	1293377,43
103	521613,29	1293407,96

104	521599,79	1293418,86
105	521547,47	1293470,98
106	521535,16	1293454,57
107	521530,02	1293446,72
108	521524,58	1293436,71
109	521510,98	1293412,99
110	521498,79	1293394,82
111	521495,91	1293388,37
112	521478,00	1293348,19
113	521474,41	1293336,29
114	521489,12	1293331,67
115	521518,65	1293324,48
116	521516,44	1293316,66
117	521580,88	1293295,62
118	521657,11	1293284,52
119	521654,59	1293263,92
120	521739,87	1293238,65
121	521742,29	1293246,20
122	521787,34	1293231,76
123	521794,51	1293237,23
124	521814,38	1293234,98
125	521819,96	1293236,81
126	521846,00	1293311,97

**Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
1	105	В юго-восточном направлении вдоль ул. Данилова
105	113	в юго-западном направлении по границам землепользования
113	115	в северо-западном направлении по границам землепользования
115	116	в юго-западном направлении по границам землепользования
116	118	в северо-западном направлении по границам землепользования
118	119	в юго-западном направлении по границам землепользования
119	120	в северо-западном направлении по границам землепользования
120	121	в северо-восточном направлении по границам землепользования
121	122	в северо-западном направлении по границам землепользования
122	125	в северо-восточном направлении по границам землепользования
125	1	в северо-восточном направлении по границам землепользования

**Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**





**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X	Y
89	521722,04	1293392,19
127	521632,78	1293546,79
128	521602,09	1293649,42
129	521585,40	1293723,17
130	521577,21	1293796,52
131	521580,13	1293843,95
101	521586,04	1293843,00
100	521587,05	1293893,85
99	521500,97	1293907,64
98	521490,31	1293913,54
132	521478,82	1293802,16
133	521487,92	1293699,56
134	521492,19	1293667,68
135	521514,13	1293586,12
136	521523,19	1293555,45
137	521525,06	1293549,06
138	521540,22	1293497,47
139	521533,73	1293495,40
105	521547,47	1293470,98
104	521599,79	1293418,86
103	521613,29	1293407,96
102	521666,12	1293377,43
90	521680,15	1293356,36

**Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Обозначение части границы		Описание прохождения части границы
от т.	до т.	
89	131	В юго-восточном направлении вдоль Волейбольный пр-д
131	101	В северном направлении по границам землепользования
101	100	В восточном направлении по границам землепользования

100	98	В юго-восточном направлении по границам землепользования
98	132	В западном направлении вдоль ул. Стартовый пр-д
132	138	В северо-западном направлении вдоль ул. Стартовый пр-д
138	139	В юго-западном направлении по границам землепользования
139	105	В северо-западном направлении по границам землепользования
105	90	В северо-западном направлении вдоль ул. Данилова
90	89	В северо-восточном направлении вдоль Московского пр.

Приложение 2  
к приказу комитета по сохранению  
культурного наследия Ленинградской области

от «23» ноября 2023 года  
№ 01-03/23-243

**Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

**Основные положения режима использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

Настоящим режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности:

1. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов культурного наследия, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

2. Соблюдение режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режимам использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия.

3. В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия.

4. Соблюдение требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам.

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

**В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) допускается:**

1) проведение строительных и ремонтных работ линейных объектов при условии сохранения качества и характера природного ландшафта, обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия и исторических зданий и сооружений, расположенных в пределах зоны;

2) проведение строительных и ремонтных работ объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах объединенной зоны охраны, при условии, что после завершения работ ландшафт будет полностью восстановлен;

3) размещение некапитальных строений в зонах рекреации (павильонов, киосков, навесов) площадью не более 50 м<sup>2</sup>, высотой не более 5 м, с минимальным расстоянием между объектами 200 м;

4) на территориях, предназначенных для рекреационных целей, размещение некапитальных строений, обеспечивающих комфортное пребывание отдыхающих (установка общественных туалетов, летних кафе);

5) организация мест для пеших прогулок, устройство лестниц на участках крутых склонов, устройство троп и дорожек, в том числе велодорожек, дорожек для занятий спортом;

6) установка объектов благоустройства (малые архитектурные формы: навесы, скамейки, малоформатные рекламные конструкции, информационные стенды) с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м<sup>2</sup> и высотой 2,5 м;

7) размещение плоскостных спортивных сооружений; 3) снос (демонтаж) дисгармонирующих объектов;

8) мероприятия, обеспечивающие сохранение природного ландшафта: гидротехнические работы по ликвидации заболоченных участков, проведение работ, связанных с расчисткой заросших кустарником участков;

9) ликвидация самосева деревьев и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных растений с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия и обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

**В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ-1) не допускается:**

1) капитальное строительство зданий и сооружений (за исключением объектов инженерной инфраструктуры и объектов, предназначенных для рекреационных целей);

- 2) реконструкция существующих объектов с изменением их высотных и плановых габаритов;
- 3) изменение существующих отметок рельефа более, чем на 1 м;
- 4) вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных и планировочных рубок и работ по регулированию насаждений, препятствующих зрительному восприятию объектов культурного наследия;
- 5) хозяйственная деятельность, представляющая угрозу пожарной и экологической безопасности ценного природного ландшафта;
- 6) устройство свалок бытовых и промышленных отходов, загрязнение акватории бытовыми и промышленными стоками.

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Восточно-выборгские укрепления», расположенного по адресу: Ленинградская область. Выборгский муниципальный район, город Выборг, Батарейная гора, Интендантская гора**

**Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ):**

- 1) настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки;
- 2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- 3) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции исторических зданий;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара);
- 5) минимальная площадь участка, выделяемого под строительство и процент застроенной территории участка, устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- 6) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) допускается:**

1) строительство, реконструкция и капитальный ремонт жилой, общественно-деловой застройки, объектов социальной, инженерной инфраструктуры и рекреации;

2) вводятся следующие ограничения по высотным габаритам зданий:

- по высоте не более 18 м от красной отметки земли до карниза/парапета (при плоских кровлях);

- допустимы точечные композиционные акценты высотой до 21 м от красной отметки земли до карниза;

3) в границах территории исторического поселения охраняется предмет охраны исторического поселения.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) не допускается:**

1) не допускается использование архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно-пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки (в составе предмета охраны исторического поселения) и создающих визуально агрессивную среду для восприятия указанных объектов.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) допускается:**

1) ограниченное строительство малоэтажных объектов отдыха и туризма, спортивно-оздоровительных комплексов и развлекательных парков при наличии проектов, получивших положительное заключение государственных органов охраны объектов культурного наследия, при условии обеспечения сохранности характерной особенности ценного природного ландшафта и при соблюдении следующих ограничений:

- площадь застройки не более 250 м<sup>2</sup>, высотой не более 12 м (3 этажа + мансарда) от красной отметки земли до конька кровли, с минимальными расстояниями между объектами 100 м;

- отношение площади застройки к территории зоны – не более 10%;

- материал основных конструкций и отделки фасадов – дерево, натуральный камень;

- кровля скатная с уклоном не более 30°, зеленого или коричневого оттенков;

2) строительство объектов инженерной инфраструктуры необходимых для обеспечения функционирования зоны рекреации;

3) размещение не капитальных строений, обеспечивающих комфортное пребывание отдыхающих (установка общественных туалетов, летних кафе и т.д.);

4) устройство временных стоянок автотранспорта с гравийным покрытием;

5) проведение работ по регенерации ландшафта, благоустройству и озеленению;

6) снос дисгармонирующих объектов.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) не допускается:**

- 1) использование территории для иных целей, кроме организованных зон отдыха (рекреации);
- 2) работы, связанные с нарушением целостности скальных поверхностей в зоне охраняемого ландшафта;
- 3) устройство свалок бытовых и промышленных отходов, загрязнение акватории бытовыми и промышленными стоками.

Для территорий, не предназначенных под застройку, градостроительный регламент не устанавливается.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) допускается:**

- 1) строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки;
- 2) снос дисгармонирующих объектов или оптимизация их объемно-планировочного решения в целях их полной или частичной адаптации к характеристикам историко-градостроительной среды и условиям визуального восприятия объектов культурного наследия путем устройства зеленой кулисы;
- 3) реконструкция, перепрофилирование промышленных объектов или их приспособление для современного использования, без изменения архитектурного облика исторического здания, его высотных и плановых габаритов;
- 4) приспособление промышленных исторических территорий и объектов для современного использования с учетом рекомендаций «Концепции сохранения исторической части г. Выборга»;
- 5) благоустройство и озеленение территории.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) не допускается:**

- 1) при реконструкции объектов Выборгского морского порта изменение исторического силуэта морского фасада – предмета охраны исторического поселения;
- 2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- 3) при перепрофилировании промышленных объектов увеличение негативного воздействия на окружающую среду до I и II категории, в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) строительство зданий и сооружений высотой более 15 м от красной отметки земли до конька/парапета (при плоских кровлях).

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4) допускается:**

- 1) строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки;

2) снос дисгармонирующих объектов или оптимизация их объемно-планировочного решения в целях их полной или частичной адаптации к характеристикам историко-градостроительной среды и условиям визуального восприятия объектов культурного наследия путем устройства зеленой кулисы;

3) реконструкция, перепрофилирование промышленных объектов или их приспособление для современного использования, без изменения архитектурного облика исторического здания, его высотных и плановых габаритов.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4) не допускается:**

1) строительство зданий и сооружений по высоте более 15 м от красной отметки земли до конька/парапета (при плоских кровлях).