



ПРАВИТЕЛЬСТВО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.06.2018

№ 279

г. Благовещенск

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание (бывшее женское епархиальное училище), ныне педучилище № 1», режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Амурской области от 11.09.2013 № 223-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Амурской области» Правительство Амурской области **п о с т а н о в л я е т:**

Утвердить прилагаемые границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание (бывшее женское епархиальное училище), ныне педучилище № 1», расположенного по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Красноармейская, 53, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон.

Временно исполняющий
обязанности губернатора области



В.А.Орлов

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Амурской области
от 29.06.2018 № 279

Границы зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание (бывшее женское епархиальное училище),
ныне педучилище № 1», расположенного по адресу: Амурская область,
г. Благовещенск, ул. Красноармейская, 53, режимы использования земель и
требования к градостроительным регламентам в границах территорий
данных зон

1. Охранная зона (далее – ОЗ) объекта культурного наследия
регионального значения «Здание (бывшее женское епархиальное
училище), ныне педучилище № 1» (далее – ОКН)

1.1. Описание границ ОЗ ОКН.

Границы ОЗ ОКН имеют сложную замкнутую ломаную линию, ограниченную 15 координатными точками. От точки 4 (принадлежит координате территории ОКН) до точки 8 граница проложена по подножию возвышенности до края грунтовой дороги (ул. Красноармейская), далее по нечётной (северной) стороне улицы на запад 139,4 м до точки 9. От точки 9 до ворот входа на территорию общежития (Красноармейская, 55) до точки 10. От точки 10 по бордюрному камню тротуара до стены общежития, точка 11. От точки 11 граница поворачивает вдоль южной стены общежития и следует до точки 12 (угол здания). Отрезок границы от точки 12 до точки 13 проходит вдоль восточного фасада здания общежития до газона спортивной площадки. Отрезок границы между точками 13 и 14 расположен параллельно дворовому фасаду пристройки ОКН (спортивный зал), далее огибает северный фасад пристройки в глубину дворовой территории до точки 15 и следует по возвышенному участку на юго-восток до точки 16 и далее до точки 2. От точки 2 до точки 4 границы ОЗ совпадают с границей территории ОКН, описание в приложениях 8 и 9 тома 1 научно-проектной документации.

1.2. Границы ОЗ ОКН определены в системе координат г. Благовещенск.

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
1	2	3	4
ОЗ	4	13671,75	26867,47
	8	13664,26	26866,50
	9	13682,55	26728,35
	10	13694,76	26730,34

1	2	3	4
	11	13723,95	26733,74
	12	13720,04	26759,13
	13	13743,16	26762,20
	14	13768,08	26766,08
	15	13758,53	26812,46
	16	13748,24	26829,25
	2	13736,94	26837,44
	1	13743,54	26789,97
	7	13715,76	26785,62
	6	13718,89	26765,74
	5	13689,14	26762,03
	4	13671,76	26867,47

1.3. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ ОКН.

В границах ОЗ запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды ОКН (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
- 2) прокладка инженерных коммуникаций надземным способом;
- 3) размещение линейных объектов, за исключением сетей инженерного обеспечения объектов реставрации и приспособления;
- 4) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и негативное воздействие на ОКН при проведении капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) использование строительных материалов, применение цветовых решений в отделке фасадов, не соответствующих времени постройки здания при ремонте, капитальном ремонте и реконструкции зданий, строений и сооружений;
- 6) изменение существующего рельефа более чем на один метр при вертикальной планировке;
- 7) устройство сплошных (глухих) ограждений;
- 8) возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций (в том числе на крыше ОКН), мачт освещения, высоковольтных линий электропередачи, установка кондиционеров, антенн и инженерного оборудования, проводка электрических и телефонных кабелей на фасадах зданий, строений и сооружений, формирующих территории общего пользования;
- 9) размещение рекламных и информационных конструкций, в том числе отдельно стоящих, крупногабаритных, площадью более 1,5 кв. метра,

экранирующих (закрывающих) декоративные элементы фасадов, имеющих масштаб, не соответствующий ОКН, и мешающих его восприятию, а также на крышах ОКН и зданий, формирующих территории общего пользования; транспарант-перетяжек;

10) размещение вывесок в окнах, нарушающих прозрачность остекления соответствующих окон, окраска и покрытие декоративными плёнками всей поверхности остекления окон, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением окон со стороны улицы;

11) размещение постоянных автостоянок, гаражей боксового типа;

12) размещение временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов, павильонов);

13) высадка зелёных насаждений в непосредственной близости от ОКН.

В границах ОЗ разрешается:

1) проведение работ по сохранению ОКН, предусматривающих консервацию, ремонт, реставрацию (с воссозданием утраченных элементов ОКН на основе историко-архивных исследований) и приспособление ОКН для современного использования;

2) сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов, за исключением изменения исторической планировочной структуры квартала;

3) обеспечение визуального восприятия ОКН в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

4) снос (демонтаж) построек, не имеющих историко-культурной ценности;

5) размещение парковок, обслуживающих только ОКН, а также строительство подземных сооружений (подземных автостоянок) при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на ОКН;

6) реконструкция существующих объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, без увеличения параметров их объёмно-пространственного решения с использованием натуральных отделочных материалов или имитирующих натуральные;

7) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры без изменения существующих красных линий, исключая увеличение транспортного потока;

8) обеспечение пожарной безопасности ОКН и его защиты от динамических нагрузок;

9) установка строительной сетки с изображением объекта реставрации (реконструкции), учрежденческих досок и режимных табличек с площадью

информационного поля не более 0,24 кв. метра, элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление.

1.4. В границах ОЗ устанавливается ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности ОКН. Осуществление хозяйственной деятельности по обеспечению функционирования ОКН (проведение земляных работ, благоустройство территорий общего пользования и ОЗ по специальным проектам, включая размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, фонарей), сохранение ценных пород деревьев, регенерацию аллеиных посадок вдоль улиц, использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных материалов (камень, гранит и иные материалы и (или) имитирующие натуральные) подлежит согласованию с государственной инспекцией по охране объектов культурного наследия Амурской области после получения разрешения на производство указанных работ.

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН

2.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается в границах исторического квартала 239, в зависимости от степени сохранности исторической застройки и исторической планировочной структуры подразделяется на 3 подзоны:

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (включает 3 участка: ЗРЗ-1-1, ЗРЗ-1-2, ЗРЗ-1-3) включает территории, имеющие высокую степень сохранности исторической планировочной структуры, квартальной застройки и исторически ценных градоформирующих объектов;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 включает территории, свободные от исторической застройки и расположенные в непосредственной близости к объекту культурного наследия;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 включает территории, свободные от исторической застройки, представленные преимущественно современной застройкой (50-70-гг.) и находящиеся в зоне визуального восприятия объекта культурного наследия.

2.1.1. Описание границ ЗРЗ-1.

Границы ЗРЗ-1 имеют ломаную линию и состоят из трёх контуров (ЗРЗ-1-1, ЗРЗ-1-2, ЗРЗ-1-3).

Границы ЗРЗ-1-1 ограничены 11 координатными точками, описывают участок, расположенный на пересечении ул. Красноармейской и ул. Пушкина в юго-восточной части 239 квартала.

Начало границы проходит по линии застройки ул. Красноармейской от точки 56 до точки 55, вдоль стены одноэтажного деревянного дома до точки 54 (граница между двумя квартирами), от точки 54 до точки 53 вдоль южного фасада этого дома до точки 52 (угол дома). Далее граница поворачивает вдоль западного фасада дома к точке 51 и следует до точки 50 по забору

между двумя участками. Далее по границе участка от точки 50 к точкам 62 и 61 вдоль забора. От точки 61 до точки 60 пересекает пешеходную тропу и проходит параллельно ограждению участка на юг до точки 59 и 56.

2.1.1.1. Границы ЗРЗ-1-2 имеют ломаную линию и закреплены 14 поворотными точками кадастрового участка 28.01.130239.10. Начало границы начинается от точки 91, размещённой на угловой части ограждения участка, проходит до точки 78 вдоль забора и южного фасада здания (Красноармейская, 57). От точки 78 поворачивает вдоль забора на север и доходит до точки 79, огибает группу гаражного массива, проходя по точкам 80, 81, 82, до точки 83. От точки 83 (внутренний угол гаражей) до точки 84 и 85 по ограждению участка и поворачивает на юг до точки 86. Далее граница поворачивает на восток, огибает точку 87 и доходит до точки 88. От точки 88 до точки 89 закрепляется на углу фасада здания общежития, поворачивает до точки 90, далее следует вдоль забора и замыкает контур точкой 91.

2.1.1.2. Границы ЗРЗ-1-3 имеют ломаную линию, ограниченную 6 точками, описывают участок почти прямоугольной формы, расположенный на пересечении ул. Красноармейской и ул. Чайковского в юго-западной части 239 квартала. Начало границы начинается с точки 75, размещённой на углу ограждения участка (забора), проходит вдоль южной стороны забора до точки 76, размещённой на углу деревянного жилого дома. Далее граница проходит вдоль южного фасада жилого дома (ул. Красноармейская, 59) до точки 77 и поворачивает на ул. Чайковского и следует вдоль западного фасада дома до точки 72. От точки 72 поворачивает на восток вдоль нежилых построек и ограждения участка до точки 73. От точки 73 поворачивает на юг вдоль забора, проходит точку 74 и замыкает контур в точке 75.

2.1.1.3. Границы ЗРЗ-1 ОКН определены в системе координат г. Благовещенск.

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
1	2	3	4
ЗРЗ-1-1	56	13668,95	26900,96
	55	13669,20	26898,80
	54	13670,20	26890,20
	53	13671,29	26883,89
	52	13671,22	26882,08
	51	13680,29	26883,49
	50	13720,58	26882,63
	62	13726,16	26903,28
	61	13725,69	26906,55
	60	13725,24	26909,56
	59	13673,69	26901,49
	56	13668,95	26900,96
ЗРЗ-1-2	91	13699,16	26700,99

1	2	3	4
	78	13704,50	26669,60
	79	13730,70	26672,90
	80	13729,68	26678,38
	81	13734,89	26679,34
	82	13739,51	26680,20
	83	13745,31	26681,28
	84	13744,21	26689,35
	85	13742,97	26689,41
	86	13740,73	26688,89
	87	13739,44	26698,85
	88	13731,34	26698,03
	89	13728,36	26704,71
	90	13724,59	26704,46
	91	13699,16	26700,99
ЗРЗ-1-3	72	13739,22	26597,16
	73	13734,00	26631,20
	74	13711,50	26628,10
	75	13710,28	26627,96
	76	13712,20	26613,16
	77	13715,66	26593,21
	72	13739,22	26597,16

2.1.1.4. Общий режим в границах ЗРЗ-1.

В границах ЗРЗ-1 запрещается:

- 1) использование земельных участков для размещения и эксплуатации зданий, строений, сооружений, объектов гаражного назначения, коммунального хозяйства, объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, высотных сооружений связи;
- 2) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и негативное воздействие на ОКН;
- 3) изменение существующего рельефа более одного метра при вертикальной планировке;
- 4) использование кровель и фасадов, формирующих уличный фронт, для размещения и эксплуатации устройств связи антенного типа, систем кондиционирования и вентиляции воздуха;
- 5) применение при устройстве крыш мансард с переломом;
- 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция надземных объектов инженерной инфраструктуры (за исключением подводящих сетей электроснабжения);
- 7) изменение планировочной структуры кварталов;
- 8) установка следующих средств наружной рекламы и информации: всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных конструкций;

средств наружной рекламы на сооружениях инженерной инфраструктуры;

средств наружной рекламы с использованием открытого способа свечения;

средств наружной рекламы в виде крышных установок;

средств наружной рекламы и информации в оконных проёмах зданий; транспарант-перетяжек.

В границах ЗРЗ-1 разрешается:

1) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, учитывающие планировочные, объёмные и композиционные характеристики историко-культурной среды, с использованием исторических стилистических приёмов оформления фасадов и кровель, с использованием традиционных (либо имитирующих традиционные) строительных материалов стен из дерева или керамического кирпича, кровля из кровельной оцинкованной стали с полимерным покрытием; с площадью застройки, не превышающей 20% от площади земельного участка;

2) регенерация исторической застройки;

3) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не относящихся к предмету охраны ОКН и не имеющих историко-культурной ценности;

4) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (за исключением надземных сетей газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения);

5) размещение отдельно стоящего оборудования освещения;

6) устройство парковок;

7) регенерация ландшафта, проведение работ по благоустройству территории, направленных на регенерацию историко-культурной среды;

8) реконструкция зелёных насаждений при условии формирования крон деревьев, не препятствующих восприятию объектов культурного наследия;

9) установка следующих средств наружной рекламы и информации:

объектов системы городской ориентирующей информации на фасадах зданий (за исключением консольных конструкций) с площадью информационного поля не более 0,5 кв.м;

элементов информационно-декоративного оформления, мобильных информационных конструкций;

мемориальных досок, вывесок не выше первого этажа здания, строения или сооружения с площадью информационного поля не более 0,5 кв.м;

средств наружной рекламы (за исключением консольных конструкций) на фасадах зданий в межэтажном пространстве не выше нижнего уровня окон второго этажа с площадью информационного поля не более 3 кв.м, при соотношении ширины и длины рекламного поля как 1:5;

средств наружной рекламы и информации в виде консольных конструкций не выше нижнего уровня окон второго этажа с площадью инфор-

мационного поля не более 0,1 кв.м, максимальным отступом от плоскости фасада не более 0,4 м.

2.1.1.5. Требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1:

1) высотные (максимальные) параметры разрешённого строительства – 7,0 м (от поверхности земли до наивысшей точки здания (строения, сооружения);

2) коэффициент плотности застройки:

индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, индивидуальными жилыми домами блокированной застройки (по 2 дома) с участками не должен превышать 0,4;

общественной – 2,4.

3) коэффициент застройки:

индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, индивидуальными жилыми домами блокированной застройки (по 2 дома) с участками не должен превышать 0,2;

общественной – 0,8.

2.1.2. Описание границ ЗРЗ-2.

Границы ЗРЗ-2 имеют ломаную линию, ограниченную 16 точками, описывают участок в восточной части 239 квартала, граничащей с зоной охраняемого природного ландшафта Лнд-1, с зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1-1 и ЗРЗ-3, проходят по красной линии ул. Пушкина. Начало границы начинается от точки 60, размещённой на границе с зоной ЗРЗ-1-1, проходит вдоль ограждения участка через точки 61, 62 до точки 50, поворачивает в глубь квартала на северо-запад вдоль подножия возвышенности; проходит через точку 49. Далее до точки 48, закрепляющейся на углу трансформаторной, вдоль южной стены этого строения до точки 45. Далее по северному склону через точку 44 к точке 43, границе участка с кадастровым номером 28.01.130239.362. От точки 43 в северном направлении параллельно тротуару через точку 42 к точке 41, ввод надземной теплотрассы. От точки 41 огибаем теплотрассу и поворачиваем на восток, параллельно инженерным сетям через точки 40, 39 к точке 63, и замыкается контур в точке 60.

2.1.2.1. Границы ЗРЗ-2 ОКН определены в системе координат г. Благовещенск.

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
1	2	3	4
ЗРЗ-2	50	13720,58	26882,63
	49	13730,27	26867,95
	48	13751,62	26856,02
	47	13754,20	26852,54
	46	13758,83	26846,29

1	2	3	4
	45	13759,79	26844,09
	44	13776,08	26817,24
	43	13783,72	26790,03
	42	13841,17	26809,20
	41	13846,14	26809,76
	40	13844,98	26821,80
	39	13841,16	26868,31
	63	13836,56	26926,99
	60	13725,24	26909,56
	61	13725,69	26906,55
	62	13726,16	26903,28
	50	13720,58	26882,63

2.1.2.2. Общий режим в границах ЗРЗ-2.

В границах ЗРЗ-2 запрещается:

1) использование земельных участков для размещения и эксплуатации зданий, строений, сооружений объектов гаражного назначения, коммунального хозяйства, объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, высотных сооружений связи;

2) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и негативное воздействие на ОКН;

3) изменение существующего рельефа более одного метра при вертикальной планировке;

4) использование кровель и фасадов, формирующих уличный фронт, для размещения и эксплуатации устройств связи антенного типа, систем кондиционирования и вентиляции воздуха;

5) применение при устройстве мансард крыш с переломом;

6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция надземных объектов инженерной инфраструктуры (за исключением подводящих сетей электроснабжения);

7) изменение планировочной структуры кварталов;

8) установка следующих средств наружной рекламы и информации: всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных конструкций; средств наружной рекламы на сооружениях инженерной инфраструктуры;

средств наружной рекламы с использованием открытого способа свечения.

В границах ЗРЗ-2 разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства при условии обеспечения визуального восприятия ОКН в его историко-градостроительной и природной среде, с соблюдением параметров, данных на основном чертеже проекта зон охраны данного комплекта (рисунок прилагается);

по внешнему виду: в современной стилистике, цветовое решение нейтральных (пастельных) тонов;

по детализовке фасадов: ритм архитектурных членений, размеры проёмов и детализовка в пропорциях и масштабах, не контрастирующих с объектом культурного наследия, силуэт должен быть максимально нейтральным, без акцентов;

2) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не относящихся к предмету охраны ОКН и не имеющих историко-культурной ценности;

3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (за исключением надземных сетей газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения);

4) размещение отдельно стоящего оборудования освещения;

5) устройство парковок;

6) регенерация ландшафта, проведение работ по благоустройству территории, направленных на регенерацию историко-культурной среды;

7) реконструкция зелёных насаждений (берёза, дуб) при условии формирования крон деревьев, не препятствующих восприятию объектов культурного наследия;

8) установка следующих средств наружной рекламы и информации:

объектов системы городской ориентирующей информации на фасадах зданий (за исключением консольных конструкций) с площадью информационного поля не более 0,5 кв.м;

элементов информационно-декоративного оформления, мобильных информационных конструкций;

мемориальных досок, вывесок не выше первого этажа здания, строения или сооружения с площадью информационного поля не более 0,5 кв.м;

средств наружной рекламы (за исключением консольных конструкций) на фасадах зданий в межэтажном пространстве не выше нижнего уровня окон второго этажа с площадью информационного поля не более 3 кв.м, при соотношении ширины и длины рекламного поля как 1:5;

средств наружной рекламы и информации в виде консольных конструкций не выше нижнего уровня окон второго этажа с площадью информационного поля не более 0,1 кв.м, максимальным отступом от плоскости фасада не более 0,4 м.

2.1.2.3. Требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-2:

1) высотные (максимальные) параметры разрешённого строительства (в соответствии с утверждённым высотным вариантом, после прохождения историко-культурной экспертизы) на участке нового строительства внутри квартала – 33,0 м (от поверхности земли данного участка до самой верхней точки объекта – парапет, машинное помещение лифта, декоративные элементы фасада);

2) коэффициент плотности застройки:

индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, индивидуальными жилыми домами блокированной застройки (по 2 дома) с участками не должен превышать 0,4;

блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками (до 10 домов) – 0,6;

многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности – 0,8;

многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 1,2;

общественной – 2,4;

3) коэффициент застройки:

индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, индивидуальными жилыми домами блокированной застройки (по 2 дома) с участками не должен превышать 0,2;

блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками (до 10 домов) – 0,3;

многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности – 0,4;

многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 0,4;

общественной – 0,8.

2.1.3. Описание границ ЗРЗ-3.

Границы ЗРЗ-3 имеют ломаную линию, ограниченную 51 точкой, описывают участок в северной и северо-западной части квартала. Начало границы от точки 78 вдоль линии застройки ул. Красноармейской до точки 75, далее поворот на север вдоль забора участка индивидуального жилого дома через точку 74 до точки 73. Огибаем участок от точки 73 до точки 72 вдоль забора, далее вдоль ул. Чайковского по бортовому камню асфальтобетонного покрытия площадки до точки 71. От точки 71 поворачиваем на восток до угла здания через точку 70 до точки 69. От точки 69 по наружному контуру фасада до точки 69 через точку 68. Далее граница проходит по линии застройки ул. Чайковского до точки 66 (угол двухэтажного жилого дома) до точки 65, огибает угол квартала и поворачивает на юго-восток, проходит по красной линии ул. Октябрьской до точки 64, далее поворачивает по ул. Пушкина до точки 63, размещённой на электростолбе. От точки 63 до точки 39 параллельно теплотрассе, далее поворот на север до кирпичного гаража до точки 38. Между точками 38 и 33 граница огибает угол гаража – точки 37 и 36, далее до угла трансформаторной по восточной и южной стенам через точки 35, 34, 33 к точке 32. Далее вдоль внутриквартального проезда до точек 31 и 30. Участок от точки 30 до точек 29 и 28 проходит вдоль теплотрассы и поворачивает на запад вдоль границы (забор) бывшего фруктового сада до точки 26 через точку 27. От точки 27 до точки 25 вдоль ограждения участка и до точки 24, угол гаражного массива. От точки 24 до точки 17 по восточной стене гаражей через точки 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17. От точки 17 по бортовому камню проезда до точки 13. От точки 13 поворачивает на юг вдоль восточной стены общежития до точки 12, далее граница проходит по южной стене общежития до восточного угла в точке 89 и далее огибает приусадебный участок по за-

бору, проходя через точки 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, и замыкает контур в точке 78.

2.1.3.1. Границы ЗРЗ-3 ОКН определены в системе координат г. Благовещенск.

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
1	2	3	4
ЗРЗ-3	13	13743,13	26762,20
	12	13720,04	26759,13
	11	13723,95	26733,74
	89	13728,36	26704,71
	88	13731,34	26698,03
	87	13739,44	26698,85
	86	13740,73	26688,89
	85	13742,97	26689,41
	84	13744,21	26689,35
	83	13745,31	26681,28
	82	13739,51	26680,20
	81	13734,89	26679,34
	80	13729,68	26678,38
	79	13730,70	26672,90
	78	13704,50	26669,60
	75	13710,28	26627,96
	74	13711,50	26628,10
	73	13734,00	26631,20
	72	13739,22	26597,16
	71	13794,45	26605,69
	70	13789,03	26636,49
	69	13788,36	26640,28
	68	13821,16	26645,32
	67	13825,31	26619,28
	66	13953,96	26639,30
	65	13979,52	26643,27
	64	13932,53	26942,02
	63	13836,56	26926,99
	39	13841,16	26868,31
	38	13862,94	26872,42
	37	13865,55	26856,74
	36	13866,42	26854,37
	35	13873,90	26834,20
	34	13868,22	26833,24
	33	13868,99	26828,38

1	2	3	4
	32	13869,06	26826,99
	31	13865,36	26805,02
	30	13849,10	26800,64
	29	13823,95	26793,32
	28	13819,27	26792,08
	27	13820,21	26786,91
	26	13828,27	26744,81
	26	13828,27	26744,81
	26	13828,27	26744,81
	24	13778,49	26711,90
	23	13774,38	26711,31
	22	13770,49	26710,75
	21	13766,60	26710,19
	20	13762,71	26709,63
	19	13758,83	26709,08
	18	13754,74	26708,49
	17	13752,76	26708,23
	13	13743,16	26762,20

2.1.3.2. Общий режим в границах ЗРЗ-3.

В границах ЗРЗ-3 запрещается:

1) использование земельных участков для размещения и эксплуатации зданий, строений, сооружений объектов коммунального хозяйства, объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, высотных сооружений связи;

2) размещение новых градостроительных доминант и объектов, нарушающих зрительное восприятие предмета охраны ОКН с основных трасс его видового раскрытия;

3) реконструкция существующих объектов, изменяющая внешние параметры объекта;

4) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и негативное воздействие на ОКН;

5) изменение существующего рельефа более одного метра при вертикальной планировке;

6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция надземных объектов инженерной инфраструктуры (за исключением подводящих сетей электроснабжения);

7) изменение планировочной структуры кварталов.

В границах ЗРЗ-3 разрешается:

1) снос объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

2) строительство объектов капитального строительства при условии обеспечения визуального восприятия ОКН в его историко-градостроительной

и природной среде, с соблюдением параметров, данных на основном чертеже проекта зон охраны данного комплекта (рисунок прилагается);

по внешнему виду: в современной стилистике, цветовое решение нейтральных (пастельных) тонов;

по детализовке фасадов: ритм архитектурных членений, размеры проёмов и детализовка в пропорциях и масштабах, не контрастирующих с ОКН, силуэт должен быть максимально нейтральным, без акцентов;

3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (за исключением надземных сетей газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения);

4) размещение отдельно стоящего оборудования освещения;

5) устройство парковок;

6) проведение работ по благоустройству территории, направленных на регенерацию историко-культурной среды;

7) проведение работ по озеленению, реконструкция зелёных насаждений при условии формирования крон деревьев, не препятствующих восприятию объектов культурного наследия;

8) возведение оград в виде металлических решёток;

9) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую застройку.

2.1.3.3. Требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-3:

1) высотные (максимальные) параметры разрешённого строительства по периметру зоны – 18,0 м по ул. Октябрьская; 15,0 м по ул. Чайковского и Красноармейская;

2) коэффициент плотности застройки:

многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности – 0,8;

многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 1,2;

общественной – 2,4;

3) коэффициент застройки:

многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности – 0,4;

многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 0,4;

общественной – 0,8.

3. Зона охраняемого природного ландшафта ОКН

3.1. Зона охраняемого природного ландшафта ОКН устанавливается в границах исторического квартала 239, в зависимости от степени сохранности природного ландшафта подразделяется на 2 подзоны:

зона охраняемого природного ландшафта, территория исторического озеленения, подлежащего восстановлению, Лнд-1;

зона охраняемого природного ландшафта Лнд-2.

3.2. Описание границ Лнд-1.

Границы Лнд-1 имеют ломаную линию, ограниченную 50 точками, описывают участок внутри квартала на участках сохранившегося исторического озеленения и по перепадам рельефа, а также охватывают территорию бывшего фруктового сада, граничат с территорией памятника и с ОЗ ОКН. Начало границы начинается от точки 57, расположенной на пересечении ул. Красноармейская и ул. Пушкина, далее вдоль проезжей части дороги через точку 58 до точки 8. Отрезок границы от точки 8 до точки 13 совпадает с границей ОЗ ОКН (представлено выше) и с территорией ОКН (описание в приложениях 8 и 9 тома 1 научно-проектной документации). От точки 13 доходит до точки 39, совпадает с границей зоны ЗРЗ-3, описание которой представлено выше. От точки 39 до точки 50 граница зоны Лнд-1 совпадает с границей зоны ЗРЗ-2, описание которой представлено выше. От точки 50 до точки 56 граница зоны Лнд-1 совпадает с границей зоны ЗРЗ-1-1, описание которой даётся выше. Далее от точки 56 поворачивает на юг и замыкается на исходной точке 57.

3.2.1. Границы Лнд-1 ОКН определены в системе координат г. Благовещенск.

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Лнд-1	17	13752,76	26708,23
	18	13754,74	26708,49
	19	13758,83	26709,08
	20	13762,71	26709,63
	21	13766,60	26710,19
	22	13770,49	26710,75
	23	13774,38	26711,31
	24	13778,49	26711,90
	25	13788,08	26713,27
	26	13828,27	26744,81
	27	13820,21	26786,91
	28	13819,27	26792,08
	29	13823,95	26793,32
	30	13849,10	26800,64
	31	13865,36	26805,02
	32	13869,06	26826,99
	33	13868,99	26828,38
	34	13868,22	26833,24
	35	13873,90	26834,20
	36	13866,42	26854,37
	37	13865,55	26856,74
	38	13862,94	26872,43
	39	13841,16	26868,31

1	2	3	4
	40	13844,98	26821,80
	41	13846,14	26809,76
	42	13841,17	26809,20
	43	13783,72	26790,03
	44	13776,08	26817,24
	45	13759,79	26844,09
	46	13758,83	26846,29
	47	13754,20	26852,54
	48	13751,62	26856,02
	49	13730,27	26867,95
	50	13720,58	26882,63
	51	13680,29	26883,49
	52	13671,22	26882,08
	53	13671,29	26883,89
	54	13670,20	26890,20
	55	13669,20	26898,80
	56	13668,95	26900,96
	57	13665,05	26900,52
	58	13663,83	26897,18
	8	13664,26	26866,50
	4	13671,76	26867,47
	3	13704,43	26863,90
	2	13736,94	26837,44
	16	13748,24	26829,25
	15	13758,53	26812,46
	14	13768,08	26766,08
	13	13743,16	26762,20
	17	13752,76	26708,23

3.2.2. Общий режим в границах Лнд-1.

В границах Лнд-1 запрещается:

- 1) новое строительство, за исключением специальных мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию природного ландшафта и историко-градостроительной среды;
- 2) размещение временных построек и объектов;
- 3) проведение строительных работ, приводящих к изменению структуры рельефа;
- 4) изменение существующих отметок рельефа более чем на 1,0 м;
- 5) организация парковочных мест;
- 6) установка рекламных щитов в границах данной зоны.

В границах Лнд-1 разрешается:

- 1) работы по сохранению и восстановлению (регенерации) природного ландшафта, благоустройству и озеленению;
- 2) расчистка и санитарная рубка;
- 3) сохранение и восстановление исторических типов зелёных насаждений (древесных, кустарниковых посадок);
- 4) работы по устройству парков, скверов, рекреационных зон отдыха;
- 5) ремонт, реконструкция и строительство объектов инженерно-транспортных коммуникаций, инженерных сетей при условии исключения их влияния на сохранность ландшафта.

3.2.3. Требования к градостроительным регламентам в границах Лнд-1: минимальная/максимальная высота для данной зоны не подлежит установлению.

3.3. Описание границ Лнд-2.

Границы Лнд-2 имеют ломаную линию и состоят из трёх контуров: Лнд-2-1, Лнд-2-2, Лнд-2-3.

Границы Лнд-2-1 имеют сложную замкнутую ломаную линию, ограниченную 24 координатными точками. От точки 91 до точки 89 граница охраняемого природного ландшафта совпадает с границей зоны ЗРЗ-1-2, описание которой представлено выше; от точки 89 до точки 11 совпадает с границей зоны ЗРЗ-3; от точки 11 до точки 9 граница Лнд-2-1 совпадает с границей ОЗ ОКН, описание которой приведено выше. От точки 9 до точки 92 граница зоны проходит по обочине дороги, далее поворачивает на север через поворотную точку 93 и по проезжей части дороги до точки 94, далее поворот на ул. Октябрьскую через точку 95 до точки 96 и поворачивает на юг до точки 64. От точки 64 до точки 72.

Граница Лнд-1 совпадают с границами ЗРЗ-3, описание которых дано выше. От точки 72 до точки 75 и от точки 78 до точки 91 границы Лнд-2-1 совпадают с границами ЗРЗ-1-3 и ЗРЗ-1-2, описание дано выше. От точки 75 до точки 78 границы Лнд-2-1 совпадают с границами ЗРЗ-3, описание представлено выше.

Границы Лнд-2-2 имеют сложную замкнутую ломаную линию, ограниченную 7 точками. От точки 97 до точки 98 граница проходит по обочине переулка Рабочего, далее поворачивает на север до точки 99 и поворачивает на запад параллельно ул. Красноармейской до пересечения с ул. Чайковского. От точки 100 огибает участок сквера перед финансово-экономическим колледжем до точки 101, далее вдоль дороги по ул. Красноармейской до точки 102, поворачивает на юг до точки 103 и замыкается на точке 97.

Границы Лнд-2-3 имеют сложную замкнутую ломаную линию, ограниченную 9 точками. От 104 до точки 105 граница проходит вдоль проезжей части ул. Пушкина, далее поворачивает на восток до точки 106 и проходит вдоль дороги ул. Красноармейской до пересечения с ул. Пушкина в точке 107. Далее поворачивает на Педагогический переулок до точки 108, огибает гаражный массив по углам стен через точки 109, 110, 111 до точки 112 и замыкается на точке 104.

3.3.1. Границы Лнд-2 ОКН определены в системе координат г. Благовещенск.

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Лнд-2-1	91	13699,16	26700,99
	90	13724,59	26704,46
	89	13728,36	26704,71
	11	13723,95	26733,74
	10	13694,76	26730,34
	9	13682,55	26728,35
	92	13700,51	26600,00
	93	13722,59	26583,75
	94	13976,70	26621,16
	95	13989,90	26637,99
	95	13989,90	26637,99
	95	13989,90	26637,99
	64	13932,53	26942,02
	65	13979,52	26643,27
	66	13953,96	26639,30
	67	13825,31	26619,28
	68	13821,16	26645,32
	69	13788,36	26640,28
	70	13789,03	26636,49
	71	13794,45	26605,69
72	13739,22	26597,16	
77	13715,66	26593,21	
76	13712,20	26613,16	
75	13710,28	26627,96	
78	13704,50	26669,60	
91	13699,16	26700,99	
Лнд-2-2	97	13577,19	26793,44
	98	13578,94	26782,06
	99	13654,71	26792,69
	100	13682,08	26602,43
	101	13690,25	26589,35
	102	13660,20	26793,12
	103	13648,96	26803,77
	97	13577,19	26793,44
Лнд-2-3	104	13583,91	26801,47
	105	13649,59	26810,25
	106	13660,16	26821,48

1	2	3	4
	107	13653,86	26894,70
	108	13642,17	26902,74
	109	13646,26	26886,28
	110	13639,44	26884,22
	111	13648,65	26819,71
	112	13582,62	26810,14
	104	13583,91	26801,47

3.3.2. Общий режим в границах Лнд-2.

В границах Лнд-2 запрещается:

- 1) строительство капитальных и временных объектов;
- 2) проведение строительных работ, приводящих к изменению структуры рельефа;
- 3) изменение существующих отметок рельефа более чем на 1,0 м;
- 4) организация парковочных мест;
- 5) установка рекламных щитов перед главным фасадом ОКН.

В границах Лнд-2 разрешается:

- 1) работы по сохранению и восстановлению (регенерации) природного ландшафта, благоустройству и озеленению;
- 2) расчистка и санитарная рубка;
- 3) ремонт, реконструкция и строительство объектов инженерно-транспортных коммуникаций, инженерных сетей при условии исключения их влияния на сохранность ландшафта;
- 4) санация зелёных насаждений;
- 5) установка объектов внешнего благоустройства (малоформатные рекламные конструкции, малые архитектурные формы, информационные знаки).

3.3.3. Градостроительные регламенты в границах Лнд-2:

- 1) минимальная/максимальная высота для данной зоны не подлежит установлению;
- 2) неизменность границ планировочной структуры.