



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

03.02.2020

№ 38

г. Благовещенск

**Об установлении зон охраны объектов культурного наследия
регионального значения в кварталах 133 и 17 г. Благовещенск и
утверждении требований к градостроительным
регламентам в границах территорий данных зон**

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде, в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 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», 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:

Установить зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения в кварталах 133 и 17 г. Благовещенск и утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон согласно приложению к настоящему постановлению.

Губернатор Амурской области



Орлов

Зоны охраны объектов культурного наследия
регионального значения в кварталах 133 и 17 г. Благовещенск и требования к
градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

I. Охранная зона (далее –ОЗ)

ОЗ устанавливается вокруг объекта культурного наследия (далее – ОКН) регионального значения «Дом Я.И. Матвеевко» (реестровый номер 281711044350005), Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, 252.

1. Описание границ ОЗ ОКН регионального значения «Дом Я.И. Матвеевко».

ОЗ ОКН расположена в кварталах 17 и 133 города Благовещенск и имеет сложную замкнутую ломаную линию, ограниченную 18 координатными точками, и проходит:

северная граница ОЗ проходит вдоль нечетной стороны улицы Горького между улицами Комсомольская и Мухина города Благовещенск, вдоль южной границы земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010133:21 и 28:01:010133:331;

восточная граница под углом 90 градусов опускается вертикально на юг, пересекает улицу Горького и выходит на четную сторону улицы Горького, между улицами Комсомольская и Мухина города Благовещенск идет вдоль северной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010017:10 и, не доходя 12 метров до западной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010017:105, граница опускается параллельно ее границе;

южная граница проходит вдоль южной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010017:92;

западная граница на расстоянии 2 метров проходит вдоль западной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010017:92.

Границы ОЗ ОКН определены в системе координат МСК-28.

2. Координаты поворотных точек в ОЗ ОКН «Дом Я.И. Матвеевко», ул. Горького, 252, г. Благовещенск:

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
1	2	3	4
ОЗ	1	454115,30	3285532,82
	2	454112,45	3285552,23

1	2	3	4
	3	454097,48	3285550,04
	4	454100,32	3285530,63
	1	454115,30	3285532,82
	5	454115,23	3285531,88
	6	454122,21	3285486,16
	60	454139,47	3285488,78
	59	454153,96	3285490,98
	7	454172,49	3285493,80
	8	454162,60	3285557,90
	9	454151,33	3285630,65
	40	454132,59	3285627,87
	51	454118,25	3285625,75
	10	454099,31	3285622,94
	11	454106,22	3285581,61
	12	454015,61	3285568,33
	13	454022,82	3285517,51
	14	454052,63	3285522,15
	5	454115,23	3285531,88

3. Требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ ОКН.

3.1. 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, кроме ограждений участка ОКН, соответствующих историческому;
- 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 ОКН, 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; установка металлических решёток, не соответствующих историческим (или аналогам той эпохи);

11) размещение гаражей боксового типа;

12) размещение некапитальных построек и объектов (гаражей, киосков, навесов, павильонов и т. д.);

13) высадка зелёных насаждений в непосредственной близости от ОКН;

14) организация свалок, размещение мусоросборников.

3.2. 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 и дисгармоничных сооружений (контейнеров, павильонов, сараев, гаражей, ветхих строений, крупногабаритных рекламных конструкций);

5) размещение открытых 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;

10) санитарная вырубка деревьев, мероприятия по замене больных и усыхающих насаждений и улучшению породного состава зелёных насаждений.

3.3. Ограничение хозяйственной деятельности в границах ОЗ.

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 региональным органом охраны ОКН и после получения разрешения на производство указанных работ.

II. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1 (далее - ЗРЗ-1)

ЗРЗ-1 устанавливается в зоне ценной исторической застройки.

1. Описание границ ЗРЗ-1 ОКН регионального значения «Дом Я.И. Матвеевко».

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

ЗРЗ-1-1 (строгое регулирование застройки) расположена в квартале 17 города Благовещенск, ограничена 5-ю координатными точками, описывает участок, расположенный вдоль восточной границы ОЗ ОКН, вдоль линии застройки по ул. Горького и вдоль внутреннего проезда, и проходит:

северная граница зоны проходит вдоль четной стороны улицы Горького между улицами Комсомольская и Мухина города Благовещенск, вдоль северных границ земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010017:19, 28:01:010017:26, 28:01:010017:17 и 28:01:01017:49;

восточная граница зоны, не доходя 2 метров до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010017:49, идет вертикально на юг;

южная граница зоны проходит вдоль южных границ земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010017:19, 28:01:010017:26, 28:01:010017:17 и 28:01:01017:49, пересекая их неровности, на протяжении 96 метров;

западная граница проходит вдоль западной границы земельного участка с кадастровыми номерами 28:01:010017:19, пересекая его неровности.

ЗРЗ-1-2 (строгое регулирование застройки) расположена в квартале 17 города Благовещенск, имеет ломаную линию и закреплена 4 поворотными точками и проходит:

северная граница проходит вдоль нечетной стороны улицы Мухина между улицами Мухина и Комсомольская города Благовещенск по южной границе земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010017:28, 28:01:010017:64 и 28:01:010017:121 на протяжении 70,40 метра;

восточная граница пересекает улицу Мухина (проулок) и на протяжении 75,30 метра выходит на нечетную сторону улицы Мухина вдоль западных границ земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010017:36 и 28:01:010017:151;

южная граница зоны проходит вдоль нечетной стороны улицы Мухина между улицами Мухина и Комсомольская по северным границам земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010017:456, 28:01:010017:165 и 28:01:010017:21, пересекая их неровности, на протяжении 69,30 метра;

западная граница проходит по нечетной стороне улицы Мухина между улицами Горького и Амурская на протяжении 71,60 метра.

ЗРЗ-1-3 (строгое регулирование застройки) расположена в квартале 133 города Благовещенск, имеет ломаную линию, ограниченную 4 точками, и проходит:

северная граница проходит вдоль по северной границе земельного участка с кадастровым номером 28:01:010133:15 до юго-западного угла земельного участка с кадастровым номером 28:01:010133:205;

восточная граница проходит через земельные участки с кадастровыми номерами 28:01:010133:20 и 28:01:010133:26, отрезая их с западной стороны на 9 метров;

южная граница зоны проходит вдоль нечетной стороны улицы Горького между улицами Мухина и Комсомольская по южным границам земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010133:26, 28:01:010133:109 и 28:01:010133:87;

западная граница проходит по нечетной стороне улицы Мухина между улицей Горького и переулка Крестьянский на расстоянии 76,0м от перекрестка ул. Мухина/Горького.

Границы ЗРЗ-1 ОКН определены в системе координат МСК-28.

2. Координаты поворотных точек в ЗРЗ-1 (строгое регулирование застройки):

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
ЗРЗ-1-1	16	454129,28	3285436,73
	15	454065,25	3285426,56
	14	454052,63	3285522,15
	5	454115,23	3285531,88
	6	454122,21	3285486,16
	16	454129,28	3285436,73
ЗРЗ-1-2	17	454053,98	3285291,68
	18	454045,25	3285361,52
	19	453971,02	3285348,81
	20	453983,25	3285280,58
	17	454053,98	3285291,68
ЗРЗ-1-3	21	454275,78	3285324,97
	22	454270,38	3285375,13
	23	454192,87	3285363,69
	24	454199,92	3285315,52
	21	454275,78	3285324,97

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

3.1. В границах ЗРЗ-1 запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади);

2) 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 и других сооружений, создающих грузовые потоки, загрязняющие воздушный бассейн, опасных в пожарном отношении, высотных сооружений связи;

3) строительство зданий по типовым и повторно применяемым проектам;

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

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

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

7) применение при устройстве крыш мансард с переломом;

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

- 9) изменение планировочной структуры кварталов;
- 10) предоставление мест для хранения контейнеров или иных передвижных сооружений хозяйственного пользования;
- 11) 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.

3.2. В границах ЗРЗ-1 разрешается:

- 1) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, учитывающие планировочные, композиционные и объёмные характеристики историко-культурной среды, с использованием исторических стилистических приёмов оформления фасадов и кровель, 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 согласно местным нормативам;
- 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 ОКН;
- 9) санитарная вырубка деревьев, мероприятия по замене больных и усыхающих насаждений и улучшению породного состава зелёных насаждений;
- 10) возведение оград в виде металлических решёток высотой до 2 м на внутривортовой территории;
- 11) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности, при отсутствии негативного влияния на ОКН;
- 12) 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.

3.3. Градостроительные регламенты в границах ЗРЗ-1:

1) в границах ЗРЗ-1 устанавливаются высотные (максимальные) параметры разрешённого строительства – 7,0 метров (от поверхности земли до наивысшей точки здания (строения, сооружения);

2) коэффициент плотности застройки на территории ЗРЗ-1:

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

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

общественной застройки – 2,4;

3) коэффициент застройки на территории ЗРЗ-1:

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

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

общественной застройки – 0,8.

III. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ-2)

ЗРЗ-2 устанавливается на территориях исторической застройки, строительство с учётом регламентов.

1. Описание границ ЗРЗ-2 ОКН регионального значения «Дом Я.И. Матвеевко».

Границы ЗРЗ-2 состоят из двух контуров (ЗРЗ-2-1; ЗРЗ-2-2).

ЗРЗ-2-1 имеет ломаную линию, ограниченную 13 точками, описывает участок в западной и юго-западной частях 17 квартала города Благовещенск и проходит:

северная граница зоны проходит вдоль четной стороны улицы Горького между улицами Комсомольская и Мухина города Благовещенск по

северной границе земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010017:52, 28:01:010017:157, 28:01:010017:93 и 28:01:010017:149 на протяжении 130 метров, а также вдоль южных границ земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010017:19, 28:01:010017:26, 28:01:010017:17 и 28:01:01017:49, пересекая их неровности;

восточная граница проходит вдоль западной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010017:19, пересекая его неровности, пересекает улицу Мухина (проулок) и на протяжении 163 метров до опоры электроснабжения с кадастровым номером 28:01:010017:138, расположенной на нечетной стороне улицы Амурская;

южная граница зоны проходит вдоль нечетной стороны улицы Амурская между улицами Мухина и Комсомольская по южным границам земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010017:735, 28:01:010017:145, 28:01:010017:117, и 28:01:010017:758, пересекая их неровности, на протяжении 117 метров;

западная граница проходит по нечетной стороне улицы Мухина между улицами Горького и Амурская.

ЗРЗ-2-2 имеет ломаную линию, ограниченную 7 точками, расположена в квартале 133 города Благовещенск и проходит:

северная граница зоны проходит по четной стороне переуллка Крестьянский вдоль северных границ земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010133:474, 28:01:010133:320, 28:01:010133:215, 28:01:010133:31, 28:01:010133:39, 28:01:010133:23, 28:01:010133:9, 28:01:010133:11, 28:01:010133:12, 28:01:010133:34, 28:01:010133:34 и 28:01:010133:115 до северо-восточного угла земельного участка с кадастровым номером 28:01:010133:115;

восточная граница проходит через земельные участки с кадастровыми номерами 28:01:010133:105 и 28:01:010133:322, пересекая их на различном расстоянии, и выходит вдоль западного фасада жилого дома по адресу: ул. Горького, 193;

южная граница зоны проходит вдоль нечетной стороны улицы Горького между улицами Мухина и Комсомольская по южным границам земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010133:21, 28:01:010133:35, 28:01:010133:268, 28:01:010133:24, 28:01:010133:204, 28:01:010133:108, 28:01:010133:307, 28:01:010133:308 и 28:01:010133:26;

западная граница проходит через земельные участки с кадастровыми номерами 28:01:010133:20 и 28:01:010133:26, отрезая их с западной стороны на 9 метров, и вдоль западных границ земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010133:216, 28:01:010133:105, 28:01:010133:473, 28:01:010133:474 и 28:01:010133:470.

Границы ЗРЗ-2 ОКН определены в системе координат МСК-28.

2. Геодезическое описание границ ЗРЗ-2:

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
ЗРЗ-2-1	25	454148,62	3285308,21
	16	454129,28	3285436,73
	15	454065,25	3285426,56
	14	454052,63	3285522,15
	13	454022,82	3285517,51
	26	454008,80	3285515,33
	27	454026,30	3285402,82
	28	453865,57	3285377,28
	29	453884,55	3285262,35
	20	453983,25	3285280,58
	19	453971,02	3285348,81
	18	454045,25	3285361,52
	17	454053,98	3285291,68
	25	454148,62	3285308,21
ЗРЗ-2-2	21	454275,78	3285324,97
	30	454353,78	3285336,47
	31	454315,74	3285579,84
	8	454162,60	3285557,90
	7	454172,49	3285493,80
	23	454192,87	3285363,69
	22	454270,38	3285375,13
	21	454275,78	3285324,97

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

3.1. В границах ЗРЗ-2 запрещается:

- 1) строительство зданий по типовым проектам;
- 2) 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;
- 3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и негативное воздействие на ОКН;
- 4) изменение существующего рельефа более одного метра при вертикальной планировке;
- 5) использование кровель и фасадов, формирующих уличный фронт, для размещения и эксплуатации устройств связи антенного типа, систем кондиционирования и вентиляции воздуха;
- 6) применение при устройстве мансард крыш с переломом;
- 7) строительство, капитальный ремонт и реконструкция надземных объектов инженерной инфраструктуры (за исключением подводящих сетей электроснабжения);
- 8) изменение планировочной структуры кварталов;
- 9) 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.

3.2. В границах ЗРЗ-2 разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства при условии обеспечения ведущей роли в ансамбле застройки за объектами исторического наследия с соблюдением параметров, данных на основном чертеже проекта зон охраны данного комплекта (лист 1 проекта зон охраны);

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;

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 согласно местным нормативам;

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

7) реконструкция зелёных насаждений при условии формирования крон деревьев, не препятствующих восприятию ОКН;

8) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности, при отсутствии негативного влияния на ОКН и их восприятие;

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

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

3.3. Градостроительные регламенты в границах ЗРЗ-2:

1) в границах ЗРЗ-2 устанавливаются высотные (максимальные) параметры разрешённого строительства от 20 м до 26 и 36 м (от поверхности земли данного участка до самой верхней точки объекта – парапет, машинное помещение лифта, декоративные элементы фасада) в соответствии с основным чертежом проекта зон охраны (лист 1 проекта зон охраны);

2) коэффициент плотности застройки на территории ЗРЗ-2:

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 – 2,64;

общественной застройки – 2,4;

3) коэффициент застройки на территории ЗРЗ-2:

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 застройки – 0,8.

IV. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 3 (далее – ЗРЗ-3)

ЗРЗ-3 устанавливается на территории сформированной современной застройки (1978, 1998 и 2000-х гг), находящейся в зоне визуального восприятия ОКН.

1. Описание границ ЗРЗ-3 ОКН регионального значения «Дом Я.И. Матвеевко».

Границы ЗРЗ-3 состоят из двух контуров (ЗРЗ-3-1; ЗРЗ-3-2).

Граница ЗРЗ-3-1 имеет ломаную линию, ограниченную 8 точками, расположена в квартале 17 города Благовещенск и проходит:

северная граница зоны проходит вдоль улицы Мухина (проулок), южной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010017:92 и вдоль северной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010017:105, по четной стороне улицы Горького, между улицами Комсомольская и Мухина города Благовещенск;

восточная граница проходит вдоль четной стороны улицы Комсомольская, между улицами Амурская и Горького;

южная граница зоны проходит вдоль нечетной стороны улицы Амурская, между улицами Мухина и Комсомольская, по южным границам земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010017:110, 28:01:010017:104, 28:01:010017:56, 28:01:010017:27, 28:01:01017:33 и 28:01:010017:30, пересекая их неровности, на протяжении 207 метров;

западная граница проходит от опоры электроснабжения с кадастровым номером 28:01:010017:138, расположенной на нечетной стороне улицы Амурская и до улицы Мухина (проулок) на протяжении 163 метров, далее пересекает улицу Мухина (проулок), отрезая 12 метров до западной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010017:105.

ЗРЗ-3-2 расположена в квартале 133 города Благовещенск, ограничена 4 точками и проходит:

северная граница зоны проходит вдоль четной стороны переулка Крестьянский, через северные границы земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010133:105, 28:01:010133:106 и 28:01:010133:107, отсекая их северную часть на 2 метра;

восточная граница проходит вдоль четной стороны переулка Крестьянский между улицей Горького и переулком Крестьянский до южной границы зоны, проходит вдоль нечетной стороны улицы Горького, между улицами Мухина и Комсомольская до юго-восточного угла земельного участка с кадастровым номером 28:01:010133:100;

южная граница зоны проходит вдоль нечетной стороны улицы Горького, между улицами Мухина и Комсомольская;

западная граница проходит через земельные участки с кадастровыми номерами 28:01:010133:20 и 28:01:010133:26, отрезая их с западной стороны на 9 метров.

Границы ЗРЗ-3ОКН определены в системе координат МСК-28.

2. Геодезическое описание границ ЗРЗ-3.

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
ЗРЗ-3-1	11	454106,22	3285581,61
	10	454099,31	3285622,94
	32	453835,80	3285582,48
	28	453865,57	3285377,28
	27	454026,30	3285402,82
	26	454008,80	3285515,33
	13	454022,82	3285517,51
	12	454015,61	3285568,33
	11	454106,22	3285581,61
ЗРЗ-3-2	31	454315,74	3285579,84
	33	454303,57	3285653,81
	9	454151,33	3285630,65
	8	454162,60	3285557,90
	31	454315,74	3285579,84

3. Требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-3

3.1. 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.

3.2. 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 ведущей роли в ансамбле застройки за объектами исторического наследия, с соблюдением параметров, данных на основном чертеже проекта зон охраны данного комплекта (лист 1 проекта зон охраны):
 - 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 ОКН;
- 8) санитарная вырубка деревьев, мероприятия по замене больных и усыхающих насаждений и улучшению породного состава зелёных насаждений;

9) возведение оград в виде металлических решёток высотой не более 2,0 м;

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

3.3. Градостроительные регламенты в границах ЗРЗ-3:

1) в границах ЗРЗ-3 устанавливаются высотные (максимальные) параметры разрешённого строительства от 20 м до 32 м (от поверхности земли данного участка до самой верхней точки объекта – парапет, машинное помещение лифта, декоративные элементы фасада) в соответствии с основным чертежом проекта зон охраны (лист 1 проекта зон охраны);

2) коэффициент плотности застройки на территории ЗРЗ-3:

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

многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 1,2;

реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 1,6;

общественной застройки – 2,4;

3) коэффициент застройки на территории ЗРЗ-3:

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

многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 0,4;

реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 0,6;

общественной застройки – 0,8.

V. Зона охраняемого природного ландшафта -1 (далее – Лнд-1)

Лнд-1 – территория исторического озеленения, подлежащая восстановлению, формировалась вместе с историко-архитектурной средой города, была отражена на схеме генплана города от 1912 г.

1. Описание границ Лнд-1 ОКН регионального значения «Дом Я.И. Матвеевко».

Границы Лнд-1 имеют ломаную линию, ограниченную 6 точками, описывают участок сохранившегося исторического озеленения в северной части 133 квартала.

Лнд-1 – территория исторического озеленения, подлежащая сохранению и восстановлению, расположена в квартале 133 города Благовещенск и проходит:

северная граница проходит вдоль земельного участка с кадастровым номером 28:01:010133:110 и частично земельный участок с кадастровым номером 28:01:010133:1;

восточная граница идет через земельный участок с кадастровым номером 28:01:010133:1 до гаражей, расположенных на нечетной стороне переулка Крестьянский на протяжении 28,80 метра;

южная граница проходит вдоль переулка Крестьянский, вдоль южной стороны земельного участка с кадастровым номером 28:01:010133:110;
западная граница проходит по нечетной стороне улицы Мухина, между улицами Горького и Октябрьская.

Границы зоны Лнд-1 ОКН определены в системе координат МСК-28.

2. Геодезическое описание границ Лнд-1:

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
Лнд-1	34	454414,14	3285350,17
	35	454399,56	3285467,28
	36	454372,39	3285599,50
	37	454327,34	3285590,77
	38	454332,03	3285566,59
	39	454368,88	3285342,18
	34	454414,14	3285350,17

3. Общий режим в границах Лнд-1:

3.1. В границах Лнд-1 запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) размещение некапитальных построек (торговых павильонов, киосков, навесов, гаражей, хозяйственных блоков и т.п.);
- 3) производственное использование территорий (в том числе под коммунальные объекты);
- 4) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, трубопроводов, электрокабеля и т.д.) наземным способом;
- 5) установка линейных объектов, вышек сотовой связи;
- 6) проведение строительных работ, приводящих к изменению структуры рельефа;
- 7) изменение существующих отметок рельефа более чем на 1,0 м;
- 8) организация парковочных мест;
- 9) установка рекламных щитов в границах данной зоны;
- 10) применение глухих ограждений выше 0,7 м;
- 11) организация свалок мусора и грунта;
- 12) устройство дорог, открытых автостоянок.

3.2. В границах Лнд-1 разрешается:

- 1) работы по сохранению и восстановлению (регенерации) природного ландшафта, благоустройству и озеленению;
- 2) расчистка и санитарная рубка, регулирование высотных параметров и плотности посадки зелёных насаждений, формирование крон деревьев;
- 3) сохранение и восстановление исторических типов зелёных насаждений (древесных, кустарниковых посадок и цветочных посадок), традиционных покрытий тротуаров, малых архитектурных форм;
- 4) работы по устройству парков, скверов, рекреационных зон отдыха;
- 5) ремонт, реконструкция инженерных сетей при условии исключения их влияния на сохранность ландшафта.

3.3. Градостроительные регламенты в границах Лнд-1:

Минимальная/максимальная высота для данной зоны не подлежит установлению.

VI. Зона природного ландшафта – 2 (далее - Лнд-2)

Зона природного ландшафта Лнд-2 - устанавливается по периметру 133 и 17 кварталов. К этой категории относятся территории общего пользования до красной линии, влияющие на панорамное восприятие ОКН.

1. Описание границ Лнд-2 ОКН регионального значения «Дом Я.И. Матвеевко».

Границы Лнд-2 имеют ломаную линию и состоят из восьми участков (Лнд-2-1, Лнд-2-2, Лнд-2-3, Лнд-2-4, Лнд-2-5, Лнд-2-6, Лнд-2-7, Лнд-2-8).

Лнд-2-1 расположена в квартале 133 города Благовещенск и проходит:
северная граница зоны проходит вдоль нечетной стороны улицы Горького между улицами Комсомольская и Мухина города Благовещенск;
восточная граница под углом 90 градусов опускается вертикально на юг до проезжей части улицы Горького;

южная граница зоны проходит вдоль проезжей части улицы Горького между улицами Комсомольская и Мухина по нечетной стороне улицы;

западная граница под углом 90 градусов поднимается вертикально на северо-восток до земельного участка с кадастровыми номером 28:01:010133:87;

Лнд-2-2 расположена в квартале 133 города Благовещенск и проходит:
северная граница проходит вдоль проезжей части переулка Крестьянский;

восточная граница идет вдоль радиуса закругления перекрестка проезжей части улицы Комсомольская и переулка Крестьянский;

южная граница проходит вдоль четной стороны переулка Крестьянский между улицами Мухина и Комсомольская;

западная граница проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжей части улицы Мухина и переулка Крестьянский.

Лнд-2-3 расположена в квартале 133 города Благовещенск и проходит:
северная граница проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжей части улицы Мухина и переулка Крестьянский;

восточная граница идет вдоль нечетной стороны улицы Мухина между улицей Горького и переулком Крестьянский;

южная граница зоны проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжих улиц Мухина и Горького;

западная граница проходит вдоль проезжей части улицы Мухина.

Лнд-2-4 расположена в квартале 133 города Благовещенск и проходит:
северная граница проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжей части улицы Комсомольская и переулка Крестьянский;

восточная граница идет вдоль проезжей части улицы Комсомольская;

южная граница проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжих улиц Горького и Комсомольская;

западная граница проходит по четной стороне улицы Комсомольская, между улицей Горького и переулком Крестьянский.

Лнд-2-5 расположена в квартале 17 города Благовещенск и проходит:

северная граница проходит вдоль проезжей части улицы Горького между улицами Комсомольская и Мухина по четной стороне улицы;

восточная граница под углом 90 градусов опускается вертикально на юг до границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010017:105;

южная граница проходит вдоль нечетной стороны улицы Горького между улицами Комсомольская и Мухина города Благовещенск;

западная граница под углом 90 градусов поднимается вертикально на северо-восток до проезжей части улицы Горького.

Лнд-2-6 расположена в квартале 17 города Благовещенск и проходит:

северная граница проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжих улиц Горького и Комсомольская;

восточная граница идет вдоль проезжей части улицы Комсомольская;

южная граница проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжих улиц Комсомольская и Амурская;

западная граница проходит вдоль четной стороны улицы Комсомольская между улицами Горького и Амурская.

Лнд-2-7 расположена в квартале 17 города Благовещенск и проходит:

северная граница проходит вдоль нечетной стороны улицы Амурская;

восточная граница проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжих улиц Амурская и Комсомольская;

южная граница проходит вдоль проезжей части улицы Амурская;

западная граница проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжих улиц Амурская и Мухина.

Лнд-2-8 расположена в квартале 17 города Благовещенск и проходит:

северная граница проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжих улиц Горького и Мухина;

восточная граница идет вдоль не четной стороны улицы Мухина между улицами Горького и Амурская;

южная граница проходит вдоль радиуса закругления перекрестка проезжих улиц Мухина и Амурская;

западная граница проходит вдоль проезжей части улицы Мухина.

Границы Лнд-2 ОКН определены в системе координат МСК-28.

2. Геодезическое описание границ Лнд-2

Зона охраны	Геодезическое описание границ		
	Номер характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Лнд-2-1	41	454181,75	3285312,99
	24	454199,92	3285315,52
	23	454192,87	3285363,69

1	2	3	4
	7	454172,49	3285493,80
	59	454153,96	3285490,98
	41	454181,75	3285312,99
Лнд-2-2	41	454181,75	3285312,99
	42	454192,53	3285303,74
	43	454355,85	3285327,95
	44	454362,82	3285337,82
	30	454353,78	3285336,47
	21	454275,78	3285324,97
	24	454199,92	3285315,52
	41	454181,75	3285312,99
Лнд-2-3	44	454362,82	3285337,82
	45	454328,18	3285547,29
	46	454306,32	3285654,23
	33	454303,57	3285653,81
	31	454315,74	3285579,84
	30	454353,78	3285336,47
	44	454362,82	3285337,82
Лнд-2-4	46	454306,32	3285654,23
	47	454305,29	3285661,32
	48	454298,33	3285665,66
	49	454149,61	3285641,79
	40	454132,59	3285627,87
	9	454151,33	3285630,65
	33	454303,57	3285653,81
	46	454306,32	3285654,23
Лнд-2-5	25	454148,65	3285308,21
	50	454167,05	3285310,94
	60	454139,47	3285488,78
	6	454122,21	3285486,16
	16	454129,28	3285436,73
	25	454148,65	3285308,21
Лнд-2-6	10	454099,31	3285622,94
	51	454118,28	3285625,76
	52	454107,12	3285634,56
	53	453836,59	3285593,17
	54	453827,51	3285581,20
	32	453835,80	3285582,48
	10	454099,31	3285622,94
Лнд-2-7	32	453835,80	3285582,48
	54	453827,51	3285581,20
	55	453874,79	3285267,80
	56	453878,78	3285261,43
	29	453884,55	3285262,35
	28	453865,57	3285377,28
	32	453835,80	3285582,48
Лнд-2-8	29	453884,55	3285262,35
	56	453876,33	3285267,47
	57	453884,11	3285263,88

1	2	3	4
	58	454152,39	3285303,38
	50	454167,05	3285310,94
	25	454148,65	3285308,21
	17	454053,98	3285291,68
	20	453983,25	3285280,58
	29	453884,55	3285262,35

3. Общий режим в границах зон природного ландшафта Лнд-2.

3.1. В границах Лнд-2 запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) размещение некапитальных построек (торговых павильонов, киосков, навесов, гаражей, хозяйственных блоков и т.п.);
- 3) производственное использование территорий (в том числе под коммунальные объекты);
- 4) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, трубопроводов, электрокабеля и т.д.) наземным способом;
- 5) установка вышек сотовой связи;
- 6) проведение строительных работ, приводящих к изменению структуры рельефа;
- 7) изменение существующих отметок рельефа более чем на 1,0 м;
- 8) установка крупноформатных выносных рекламных щитов вдоль улицы Горького и Мухина в зонах охраны.

3.2. 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, регулирование высотных параметров и плотности посадки зелёных насаждений, формирование крон деревьев;
- 5) установка объектов внешнего благоустройства (малоформатные рекламные конструкции, малые архитектурные формы, информационные знаки).

3.3. Градостроительные регламенты в границах Лнд-2:

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