



ПРАВИТЕЛЬСТВО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.02.2026

№ 40

г. Благовещенск

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом городского самоуправления», начало XX века (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 55) и утверждении 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», 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», в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде Правительство Амурской области

п о с т а н о в л я е т:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом городского самоуправления», начало XX века (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 55) и утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и размещению на Портале Правительства Амурской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (www.amurobl.ru).

Губернатор
Амурской области



В.А. Орлов

Приложение
к постановлению Правительства
Амурской области
от 09.02.2026 № 40

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом городского самоуправления», начало XX века (Амурская область,
г. Благовещенск, ул. Театральная, 55) и требования к градостроительным
регламентам в границах территорий данных зон

1. Охранная зона

1.1. Охранная зона (далее – ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом городского самоуправления», начало XX века (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 55) (далее – ОКН «Дом городского самоуправления») состоит из двух участков.

Участок 1 ОЗ ОКН «Дом городского самоуправления» включает в себя незастроенную территорию общего пользования и западную часть земельного участка с кадастровым номером 28:01:130064:134, с юга и юго-востока от ОКН «Дом городского самоуправления» – незастроенные озелененные территории ул. Театральная и местного проезда.

Границы участка 1 ОЗ ОКН «Дом городского самоуправления» примыкают к границам территории ОКН «Дом городского самоуправления», утвержденным приказом государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Амурской области от 29.01.2019 № 27 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом городского самоуправления» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Участок 2 ОЗ ОКН «Дом городского самоуправления» включает в себя территорию общего пользования и западные части земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:130064:134 и 28:01:130064:1, с севера от ОКН «Дом городского самоуправления» – озелененная территория ул. Театральная и огороженная входная группа с лестницами в шестиэтажное офисное здание, примыкающее к ОКН «Дом городского самоуправления».

1.2. Координаты поворотных точек границ территории ОЗ ОКН «Дом городского самоуправления» в местной системе координат МСК-28:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м
	X	Y		
1	2	3	4	5

1	2	3	4	5
ОЗ, участок 1				
1	453462.07	3288179.45	Картометрический	1.00
2	453443.48	3288176.98	Картометрический	1.00
3	453446.36	3288155.42	Картометрический	1.00
4	453413.19	3288148.98	Картометрический	1.00
5	453415.40	3288142.40	Картометрический	1.00
6	453417.27	3288139.08	Картометрический	1.00
7	453418.70	3288137.59	Картометрический	1.00
8	453421.67	3288135.73	Картометрический	1.00
9	453423.48	3288135.19	Картометрический	1.00
10	453424.81	3288134.92	Картометрический	1.00
11	453445.64	3288137.90	Картометрический	1.00
12	453457.43	3288138.46	Картометрический	1.00
13	453452.63	3288166.32	Картометрический	1.00
14	453453.13	3288168.38	Картометрический	1.00
15	453454.80	3288170.53	Картометрический	1.00
16	453461.09	3288171.62	Картометрический	1.00
17	453461.73	3288167.56	Картометрический	1.00
18	453464.06	3288167.96	Картометрический	1.00
1	453462.07	3288179.45	Картометрический	1.00
ОЗ, участок 2				
19	453468.71	3288162.08	Картометрический	1.00
20	453472.26	3288141.09	Картометрический	1.00
21	453486.04	3288142.59	Картометрический	1.00
22	453494.46	3288143.87	Картометрический	1.00
23	453497.24	3288146.99	Картометрический	1.00
24	453498.11	3288149.67	Картометрический	1.00
25	453498.42	3288153.81	Картометрический	1.00
26	453498.63	3288154.95	Картометрический	1.00
27	453497.89	3288157.11	Картометрический	1.00
28	453494.62	3288169.77	Картометрический	1.00
29	453488.89	3288168.74	Картометрический	1.00
30	453478.05	3288166.97	Картометрический	1.00
31	453478.58	3288163.64	Картометрический	1.00
19	453468.71	3288162.08	Картометрический	1.00

1.3. Режим использования земель в границах территории ОЗ ОКН «Дом городского самоуправления».

1.3.1. В границах территории ОЗ ОКН «Дом городского самоуправления» запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства и возведение некапитальных строений, сооружений;
- 2) при реконструкции объектов капитального строительства:

а) увеличение высоты и габаритов в плане;

б) применение в оформлении строений и их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на ОКН «Дом городского самоуправления»: ярких и контрастирующих цветовых решений;

3) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред ОКН «Дом городского самоуправления», в том числе проведение работ, создающих угрозу экологической и пожарной безопасности, ведущих к нарушению гидрологического режима территории, оказывающих динамическое воздействие на грунты оснований и фундаменты ОКН «Дом городского самоуправления»;

4) размещение высокоствольного озеленения вдоль улиц, нарушающее условия сохранности и визуального восприятия ОКН «Дом городского самоуправления»;

5) строительство, прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, сетей связи, вышек и антенн телекоммуникаций и др.) наземным, надземным способами, за исключением опор уличного освещения;

6) установка средств наружной рекламы и информации, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 5 подпункта 1.3.2 пункта 1.3 настоящих зон охраны;

7) устройство автостоянок и автопарковок, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 6 подпункта 1.3.2 пункта 1.3 настоящих зон охраны;

8) установка глухих ограждений, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ, использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений.

1.3.2. В границах территории ОЗ ОКН «Дом городского самоуправления» разрешается:

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды ОКН «Дом городского самоуправления» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);

2) ремонт, реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных строений, без увеличения высоты и габаритов в плане, с адаптацией внешнего облика к характеру историко-градостроительной среды ОКН «Дом городского самоуправления» либо их снос;

3) благоустройство территории общего пользования:

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, вазонов), установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками историко-архитектурной среды;

б) применение при изготовлении элементов благоустройства, малых архитектурных форм и ограждений традиционных материалов (камень, кирпич, дерево, металл) или имитирующих их;

в) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих

передвижение маломобильных групп населения;

г) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условий сохранности и визуального восприятия ОКН «Дом городского самоуправления»;

д) ремонт ограждений с сохранением общего архитектурно-композиционного решения: визуально проницаемые металлические секции, краснокирпичные (без штукатурки) столбы и цоколь;

е) проведение работ по ремонту тротуаров, проездов, лестниц;

ж) изменение отметок вертикальной планировки не более чем на 0,5 м;

4) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с восстановлением нарушенных поверхностей;

5) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

а) рекламных конструкций и информационных указателей габаритами не более $1,2 \times 0,8$ м;

б) указателей и дорожных знаков;

в) мемориальных досок, памятных знаков;

г) элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

6) сохранение и организация проходов, проездов, временных автопарковок, необходимых для обеспечения функционирования ОКН «Дом городского самоуправления» и объектов, расположенных в границах зон охраны ОКН «Дом городского самоуправления»;

7) осуществление деятельности по популяризации ОКН «Дом городского самоуправления», в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма.

1.4. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ОЗ ОКН «Дом городского самоуправления».

Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах ОЗ ОКН «Дом городского самоуправления», устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенск, утвержденными постановлением администрации города Благовещенск от 30.01.2025 № 479 (далее – Правила).

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

2.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ) ОКН «Дом городского самоуправления» обусловлена сложившейся застройкой и незастроенными пространствами с востока и северо-востока от ОКН «Дом городского самоуправления». В границы ЗРЗ включено примыкающее к ОКН «Дом городского самоуправления» шестиэтажное офисное здание, оказывающее непосредственное влияние на его визуальное восприятие. В границы ЗРЗ включен, таким образом, остекленный объем в высоту ОКН «Дом городского самоуправления», контрастирующий по

отношению к нему, но служащий своеобразным переходным элементом между ОКН «Дом городского самоуправления» и шестиэтажным офисным зданием. Также в границы ЗРЗ включена расположенная далее к востоку территория с гаражными строениями. Увеличение параметров данных объектов в случае нового строительства может негативно сказаться на визуальном восприятии ОКН «Дом городского самоуправления».

Границы ЗРЗ ОКН «Дом городского самоуправления» проходят с севера по местному проезду, с востока – вдоль фасадов гаражей, с юга – параллельно северному фасаду многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Амурская, 99, с запада – включая шестиэтажное офисное здание, пристроенное к ОКН «Дом городского самоуправления».

В границы ЗРЗ ОКН «Дом городского самоуправления» определена северная часть земельного участка с кадастровым номером 28:01:130064:134 и другие земельные участки площадью менее 30 кв. м.

2.2. Координаты поворотных точек границ территории ЗРЗ ОКН «Дом городского самоуправления» в местной системе координат МСК-28:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м
	X	Y		
1	453484.83	3288224.46	Картометрический	1.00
2	453452.77	3288219.51	Картометрический	1.00
3	453448.76	3288223.35	Картометрический	1.00
4	453437.39	3288221.51	Картометрический	1.00
5	453443.48	3288176.98	Картометрический	1.00
6	453462.07	3288179.45	Картометрический	1.00
7	453464.06	3288167.96	Картометрический	1.00
8	453467.61	3288168.56	Картометрический	1.00
9	453468.71	3288162.08	Картометрический	1.00
10	453478.58	3288163.64	Картометрический	1.00
11	453478.05	3288166.97	Картометрический	1.00
12	453488.89	3288168.74	Картометрический	1.00
13	453494.62	3288169.77	Картометрический	1.00
1	453484.83	3288224.46	Картометрический	1.00

2.3. Режим использования земель в границах территории ЗРЗ ОКН «Дом городского самоуправления».

2.3.1. В границах территории ЗРЗ ОКН «Дом городского самоуправления» запрещается:

1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред ОКН «Дом городского самоуправления», в том числе проведение работ, создающих

угрозу экологической и пожарной безопасности, ведущих к нарушению гидрологического режима территории, оказывающих динамическое воздействие на грунты оснований и фундаменты ОКН «Дом городского самоуправления»;

2) при строительстве, ремонте и реконструкции объектов капитального строительства применение в оформлении зданий, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на ОКН «Дом городского самоуправления»:

- а) крыш мансардного типа (с переломом);
- б) ярких и блестящих кровельных материалов;
- в) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;
- г) фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

3) строительство (прокладка) инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, сетей связи, вышек и антенн телекоммуникаций и др.) наземным, надземным способами и по фасадам зданий, за исключением опор уличного освещения;

4) установка средств наружной рекламы и информации, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 6 подпункта 2.3.2 пункта 2.3 настоящих зон охраны.

2.3.2. В границах территории ЗРЗ ОКН «Дом городского самоуправления» разрешается:

1) проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий визуального восприятия ОКН «Дом городского самоуправления»;

2) строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, а также их частей в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ ОКН «Дом городского самоуправления»;

3) демонтаж объектов капитального строительства и некапитальных строений, не представляющих историко-культурной ценности;

4) благоустройство территории:

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, вазонов), установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками историко-архитектурной среды;

б) применение при изготовлении элементов благоустройства, малых архитектурных форм и ограждений традиционных материалов (камень, кирпич, дерево, металл) или имитирующих их;

в) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

г) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условий сохранности и визуального восприятия ОКН «Дом городского самоуправления»;

д) проведение работ по ремонту ограждений, тротуаров, проездов;

5) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных

коммуникаций с восстановлением нарушенных поверхностей;

б) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

а) рекламных конструкций и информационных указателей габаритами не более $1,2 \times 0,8$ м;

б) указателей и дорожных знаков;

в) строительной сетки с информацией об объекте ремонта, реставрации, реконструкции;

г) элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

7) сохранение и организация проходов, проездов, временных автопарковок, необходимых для обеспечения функционирования ОКН «Дом городского самоуправления» и объектов, расположенных в границах зон охраны ОКН «Дом городского самоуправления»;

8) устройство подземных автостоянок для длительного хранения автомобилей.

2.4. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ ОКН «Дом городского самоуправления»:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков устанавливаются Правилами с учетом настоящих зон охраны;

2) строительство и реконструкция зданий и сооружений со следующими ограничениями:

а) предельная разрешенная высота объектов капитального строительства – 10 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов здания; для существующего здания (ул. Театральная, 55, литер А4) – без превышения существующих высотных параметров;

б) стилистическая направленность архитектуры фасадов – нейтральная;

в) силуэтность – нейтральная, форма крыши – плоская, скатная;

г) цветовое решение фасадов – нейтрального характера, приглушенных тонов;

3) возведение некапитальных строений, сооружений со следующими ограничениями:

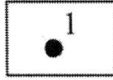
а) высота строений не более 5 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов строений;

б) применение в отделке фасадов цветовых решений нейтрального характера, приглушенных тонов.

3. Графическое описание зон охраны ОКН «Дом городского самоуправления»



Условные обозначения:

-  ОКН «Дом городского самоуправления»
-  Границы территории ОКН «Дом городского самоуправления», утвержденные приказом государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Амурской области от 29.01.2019 № 27 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом городского самоуправления» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
-  ОЗ ОКН «Дом городского самоуправления»
-  ЗРЗ ОКН «Дом городского самоуправления»
-  1 Характерные (поворотные) точки границ зон охраны ОКН «Дом городского самоуправления»