



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

27.02.2025

№ 134

г. Благовещенск

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», 1896 г. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, 15/1)» 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 «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», 1896 г. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, 15/1)» 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



А. Орлов

Приложение
к постановлению Правительства
Амурской области
от 24.02.2025 № 134

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», 1896 г. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, 15/1)» и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

1. Охранная зона

1.1. Охранная зона (далее – ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», 1896 г. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, 15/1)» (далее – ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)») состоит из двух участков.

ОЗ (участок 1) включает в себя пешеходный проход у стен восточного фасада ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» и исторически ценный градоформирующий объект – хозяйственную постройку паровой мельницы конца XIX – начала XX века, проходит по западным и южным границам земельного участка с кадастровым номером 28:01:010254:318.

ОЗ (участок 1) примыкает к восточным границам территории ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», утвержденным приказом министерства культуры и архивного дела Амурской области от 16.06.2016 № 57.

ОЗ (участок 2) включает в себя незастроенную территорию проезда с северо-запада от ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», проходит по юго-восточным границам земельного участка с кадастровым номером 28:01:010254:316.

ОЗ (участок 2) примыкает к северным и западным границам территории ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», утвержденным приказом министерства культуры и архивного дела Амурской области от 16.06.2016 № 57.

1.2. Координаты поворотных точек границ территории ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» в местной системе координат МСК-28:

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Метод определения координат	Средняя квадратическая погрешность положения характерной
	X	Y		

				точки (Mt), м
ОЗ (участок 1)				
1	453574.84	3289422.68	Картометрический	1.00
2	453558.50	3289420.00	Картометрический	1.00
3	453542.04	3289418.13	Картометрический	1.00
4	453550.62	3289360.96	Картометрический	1.00
5	453551.10	3289361.26	Картометрический	1.00
6	453585.58	3289367.09	Картометрический	1.00
7	453584.07	3289374.58	Картометрический	1.00
8	453610.46	3289379.06	Картометрический	1.00
9	453611.58	3289371.11	Картометрический	1.00
10	453619.06	3289372.17	Картометрический	1.00
11	453617.04	3289384.69	Картометрический	1.00
12	453583.37	3289378.22	Картометрический	1.00
1	453574.84	3289422.68	Картометрический	1.00
ОЗ (участок 2)				
13	453670.13	3289371.59	Картометрический	1.00
14	453638.20	3289365.53	Картометрический	1.00
15	453642.14	3289344.79	Картометрический	1.00
16	453608.20	3289339.17	Картометрический	1.00
17	453609.01	3289334.41	Картометрический	1.00
18	453602.63	3289325.22	Картометрический	1.00
19	453603.87	3289315.74	Картометрический	1.00
20	453640.70	3289320.65	Картометрический	1.00
21	453638.97	3289338.07	Картометрический	1.00
22	453674.05	3289342.85	Картометрический	1.00
13	453670.13	3289371.59	Картометрический	1.00

1.3. Режим использования земель в границах территории ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексева, Кувшинова, Топола)».

1.3.1. В границах территории ОЗ запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства и возведение некапитальных строений, сооружений;

2) снос исторически ценного градоформирующего объекта – одноэтажного здания с выраженными признаками архитектуры конца XIX – начала XX века, расположенного по адресу: ул. Горького, 15, его реконструкция, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 2 подпункта 1.3.2 пункта 1.3 настоящих зон охраны;

3) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексева, Кувшинова, Топола)», 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 «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

4) строительство, прокладка инженерных коммуникаций наземным, надземным способами и по фасадам зданий, за исключением опор уличного освещения;

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

6) устройство автостоянок и автопарковок, за исключением временных парковок, необходимых для обеспечения функционирования ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

7) 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 разрешается:

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);

2) ремонт, реконструкция исторически ценного градоформирующего объекта – одноэтажного здания с выраженными признаками архитектуры конца XIX – начала XX века, расположенного по адресу: ул. Горького, 15, без увеличения высоты и габаритов в плане, с сохранением и восстановлением архитектурного облика, в том числе архитектурных деталей фасадов (на основании обмерных чертежей и архивных материалов), формы крыши, с применением традиционных отделочных материалов и цветового решения фасадов, расположенного в границах ОЗ (участок 1);

3) 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 низкорослыми видами зеленых насаждений (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условий обеспечения сохранности и визуального восприятия ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

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

- е) 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) строительной сетки с информацией об объекте ремонта, реставрации, реконструкции;
 - д) элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;
 - б) сохранение и организация проходов, проездов, временных парковок, необходимых для обеспечения функционирования ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;
 - 7) осуществление деятельности по популяризации ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма.

1.4. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ОЗ.

Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденными постановлением администрации города Благовещенска Амурской области 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 «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» состоит из двух участков.

Границы ЗРЗ (участок 1) включают 1–4-этажный объект капитального строительства, расположенный в 5 метрах с востока от ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» по северным и восточным границам земельного участка с кадастровым номером 28:01:010254:318.

Границы ЗРЗ (участок 2) включают территорию с юго-запада от ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», на которой расположены 1-этажный деревянный жилой дом традиционного типа, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010254:182, 3-этажное общественное здание, расположенное на

земельном участке с кадастровым номером 28:01:010254:318, и незастроенный земельный участок с кадастровым номером 28:01:010254:125.

ЗРЗ (участок 2) примыкает к юго-западным границам территории ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексева, Кувшинова, Топаза)», утвержденным приказом министерства культуры и архивного дела Амурской области от 16.06.2016 № 57.

2.2. Координаты поворотных точек границ территории ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексева, Кувшинова, Топаза)» в местной системе координат МСК-28:

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Метод определения координат	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y		
ЗРЗ (участок 1)				
1	453609.83	3289430.63	Картометрический	1.00
2	453574.84	3289422.68	Картометрический	1.00
3	453583.37	3289378.22	Картометрический	1.00
4	453617.03	3289384.69	Картометрический	1.00
5	453618.00	3289394.72	Картометрический	1.00
1	453609.83	3289430.63	Картометрический	1.00
ЗРЗ (участок 2)				
6	453553.23	3289346.62	Картометрический	1.00
7	453560.74	3289295.94	Картометрический	1.00
8	453590.41	3289299.02	Картометрический	1.00
9	453594.78	3289302.11	Картометрический	1.00
10	453594.75	3289304.52	Картометрический	1.00
11	453601.27	3289305.63	Картометрический	1.00
12	453600.63	3289308.42	Картометрический	1.00
13	453599.79	3289315.21	Картометрический	1.00
14	453603.87	3289315.74	Картометрический	1.00
15	453602.63	3289325.22	Картометрический	1.00
16	453609.01	3289334.41	Картометрический	1.00
17	453608.19	3289339.17	Картометрический	1.00
18	453583.98	3289335.16	Картометрический	1.00
19	453580.19	3289349.44	Картометрический	1.00
20	453568.08	3289349.68	Картометрический	1.00
6	453553.23	3289346.62	Картометрический	1.00

2.3. Режим использования земель в границах территории ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексева, Кувшинова, Топаза)».

2.3.1. В границах территорий ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» запрещается:

1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», 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 «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

2) размещение нестационарных объектов, в том числе остановок общественного транспорта, нарушающих условия визуального восприятия ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

3) 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 «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»:

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, площади);

4) строительство, прокладка инженерных коммуникаций наземным, надземным способами, за исключением опор уличного освещения;

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

6) устройство открытых автостоянок для длительного хранения автомобилей на территориях общего пользования;

7) размещение высокоствольного озеленения, нарушающее условия сохранности и визуального восприятия ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)».

2.3.2. В границах территории ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» разрешается:

1) проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий визуального восприятия ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

2) строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, а также их частей в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

3) снос или 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 низкорослыми видами зеленых насаждений (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условий обеспечения сохранности и визуального восприятия ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

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

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

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

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

б) указателей и дорожных знаков;

в) мемориальных досок, памятных знаков;

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

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

7) сохранение и организация проходов, проездов, временных парковок, необходимых для обеспечения функционирования ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» и объектов, расположенных в границах территории ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

8) устройство подземных автостоянок для длительного хранения автомобилей.

2.4. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков устанавливаются Правилами;

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

а) высота объектов капитального строительства не более 12 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов здания;

б) применение в отделке фасадов натуральных или имитирующих

натуральные природные материалов (дерево, кирпич, штукатурка, природный камень) и цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН «Здание мельзавода №4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» и объектам историко-градостроительной среды;

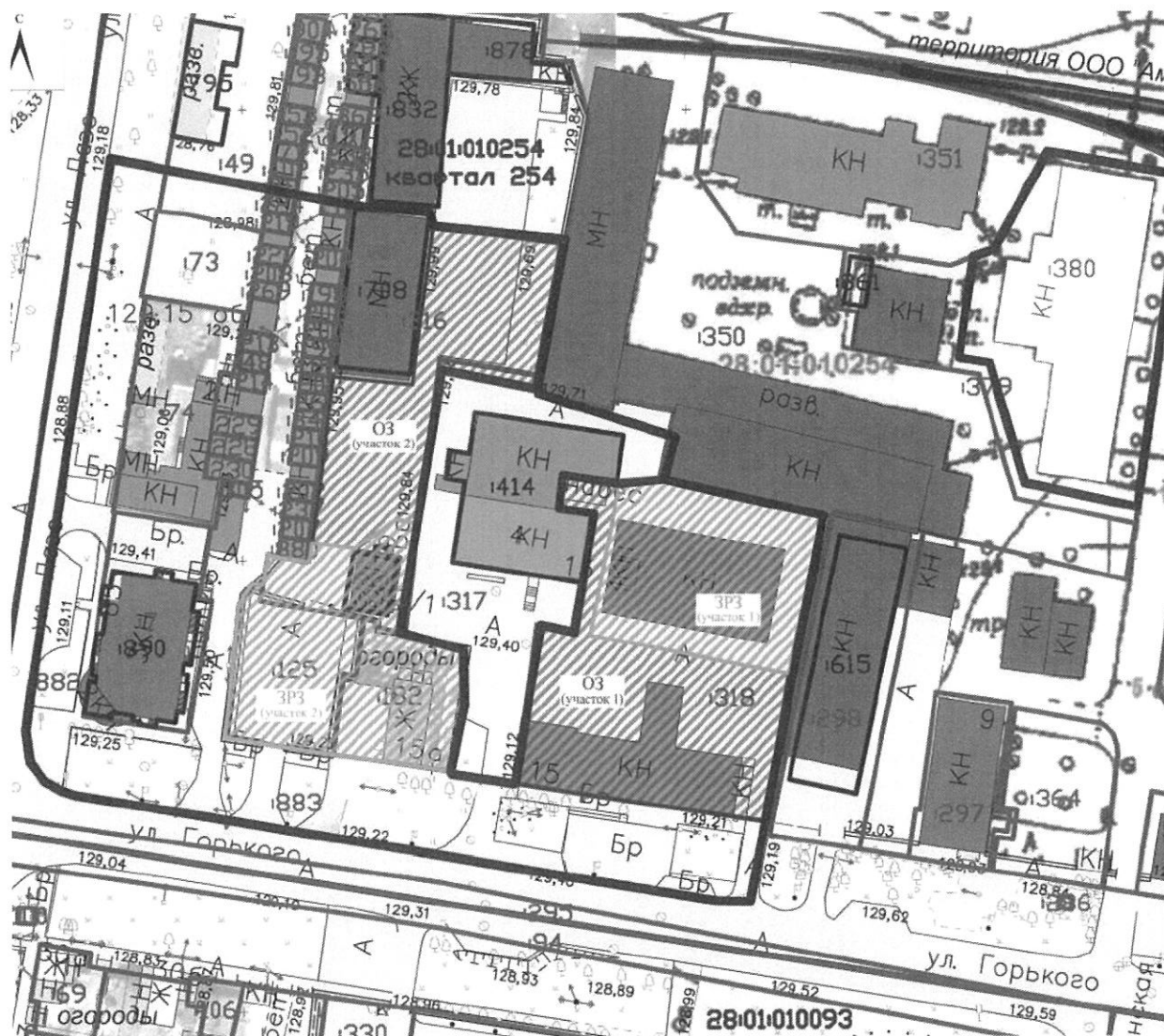
в) силуэтность – нейтральная, форма крыши – плоская, скатная;

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 «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»



Условные обозначения:

	ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»		Исторически ценные градоформирующие объекты с выраженными признаками архитектуры конца XIX – начала XX века
	Проектная ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»		Историческая рядовая жилая застройка традиционного типа (XIX – начало XX века)
	Проектная ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» <i>высота объектов нового строительства не более 12 м от планировочной отметки уровня земли по коньку скатной или плоской кровли</i>		Современная застройка, имеющая яркие отделочные материалы или сложные объемно-пространственные решения
	Границы исследования		Промышленные здания, сооружения советского периода и начала XXI в.
	Границы кварталов, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости		Гаражи, склады, хозяйственные постройки
	Границы земельных участков и их номера, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости		Объекты капитального строительства, не оказывающие влияние на визуальное восприятие ОКН «Здание мельзавода № 4 (ранее частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»
	Объекты капитального строительства и их номера, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости		Объект культурного наследия регионального значения «Завод «Амурский металлист»» (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького, 9)
	Границы территорий объектов культурного наследия и их номера		