



ПРАВИТЕЛЬСТВО
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

дд.Оп. дддд

№ 46

г. Благовещенск

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Назаровой Е.Т.», начало XX века (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Б. Хмельницкого, д. 61/1), 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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом Назаровой Е.Т.», начало XX века (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Б. Хмельницкого, д. 61/1), и утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон согласно приложению к настоящему постановлению.

Губернатор Амурской области



Орлов

Приложение
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Амурской области
от 20.01.2024 № 46

Зоны охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Дом Назаровой Е.Т.», начало XX века (Амурская
область, г. Благовещенск, ул. Б. Хмельницкого, д. 61/1), и требования к
градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

1. Охранная зона

1.1. Описание границ охранной зоны (далее – ОЗ) объекта культурного наследия (далее – ОКН) регионального значения «Дом Назаровой Е.Т.», начало XX века (реестровый номер 282011331950005, местоположение: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Б. Хмельницкого, д. 61/1) (далее – «Дом Назаровой Е.Т.»).

1.1.1. ОЗ ОКН включает в себя территорию, непосредственно примыкающую к границам утвержденной в установленном порядке территории ОКН «Дом Назаровой Е.Т.» с юга, востока и запада. Территория ОЗ представляет собой восточную часть кадастрового участка, на котором расположен ОКН, участок улицы Б. Хмельницкого в красных линиях (проезжая и пешеходная часть), включая перекрестки с улицами Северной и Октябрьской, а также здание по ул. Б. Хмельницкого, 80.

1.1.2. Текстовое описание местоположения ОЗ:

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	В юго-восточном направлении перпендикулярно ул. Б. Хмельницкого
2	3	В юго-западном направлении вдоль ул. Б. Хмельницкого
3	4	В юго-восточном направлении вдоль ул. Северная
4	5	В юго-западном направлении перпендикулярно ул. Северная
5	6	В северо-западном направлении вдоль ул. Северная
6	7	В юго-западном направлении вдоль ул. Б. Хмельницкого

1	2	3
7	8	В юго-восточном направлении до восточной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
8	9	В юго-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
9	10	В северо-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
10	11	В юго-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
11	12	В юго-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
12	13	В юго-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
13	14	В северо-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
14	15	В юго-западном направлении вдоль ул. Б. Хмельницкого
15	16	В северо-западном направлении перпендикулярно ул. Б. Хмельницкого
16	17	В северо-восточном направлении вдоль ул. Б. Хмельницкого
17	18	В северо-западном направлении вдоль проезда
18	19	В северо-восточном направлении вдоль проезда
19	20	В юго-восточном направлении вдоль проезда
20	1	В северо-восточном направлении вдоль ул. Б. Хмельницкого

1.1.3. Координаты поворотных точек границ территорий ОЗ в местной системе координат МСК 28:

Обозначение (номер) характерной	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-28	Метод определения координат	Средняя квадратическая погрешность положения

(поворотной) точки	X	Y	характерных точек	характерной точки (Mt)
1	454843,33	3286308,82	Картометрический метод	0,25
2	454838,77	3286335,36	Картометрический метод	0,25
3	454830,64	3286333,89	Картометрический метод	0,25
4	454823,44	3286376,08	Картометрический метод	0,25
5	454807,07	3286373,25	Картометрический метод	0,25
6	454813,23	3286333,76	Картометрический метод	0,25
7	454763,43	3286325,08	Картометрический метод	0,25
8	454756,59	3286365,16	Картометрический метод	0,25
9	454752,41	3286362,98	Картометрический метод	0,25
10	454753,87	3286354,67	Картометрический метод	0,25
11	454742,10	3286353,00	Картометрический метод	0,25
12	454731,68	3286356,49	Картометрический метод	0,25
13	454725,38	3286353,96	Картометрический метод	0,25
14	454731,77	3286318,46	Картометрический метод	0,25
15	454570,30	3286289,11	Картометрический метод	0,25
16	454575,05	3286260,76	Картометрический метод	0,25
17	454647,05	3286273,41	Картометрический метод	0,25
18	454649,01	3286263,52	Картометрический метод	0,25
19	454667,27	3286266,88	Картометрический метод	0,25
20	454665,66	3286275,90	Картометрический метод	0,25

1.2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий ОЗ.

1.2.1. В границах территории 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) изменение планировочной транспортно-пешеходной структуры территории;

3) возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций (в том числе на крышах зданий), высоковольтных линий электропередачи и подобного;

4) размещение автостоянок для длительного хранения автомобилей;

5) строительство новых инженерных сооружений, возвышающихся над поверхностью земли, за исключением опор уличного освещения;

6) прокладка трасс инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрических сетей, сетей связи и т. д.) надземным способом;

7) хозяйственная деятельность, ухудшающая физическое состояние и нарушающая визуальное восприятие ОКН, затрудняющая доступ к ОКН, не соответствующая функциональному назначению территории;

8) размещение некапитальных строений (павильоны остановок общественного транспорта, стационарные киоски, информационные и рекламные тумбы), нарушающих визуальное восприятие ОКН;

9) размещение инженерного оборудования на кровлях существующих объектов капитального строительства, фасадах, формирующих фронт застройки улиц, и на ограждениях;

10) установка глухих ограждений по фронту застройки ул. Б. Хмельницкого, за исключением необходимых на период ремонта и реставрации ОКН и объектов капитального строительства;

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

12) размещение рекламных конструкций, имеющих масштаб, не соответствующий застройке территории ОЗ (ОКН) и препятствующих их восприятию:

а) отдельно стоящих рекламных конструкций площадью более 1,5 кв. м;

б) транспарантов-перетяжек;

13) снос и изменение объемных параметров, объектов капитального строительства, представляющих историко-культурную ценность.

1.2.2. В границах территории ОЗ разрешается:

1) землеустроительные работы по формированию земельных участков для обеспечения деятельности, разрешенной настоящим режимом;

2) благоустройство территории с применением малых форм и материалов, соответствующих характеристикам исторической среды;

3) земляные работы, необходимые для обеспечения использования существующих объектов недвижимости, ремонта и реконструкции внешних инженерных сетей с условием восстановления благоустройства;

4) размещение некапитальных объектов, необходимых для современного использования территории и объектов недвижимости, не нарушающих визуальное восприятие ОКН;

5) устройство автопарковок для кратковременного хранения автомобилей;

6) посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора ОКН;

7) реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом ОЗ;

8) реконструкция и ремонт улиц без изменения их трассировки и с изменением отметок вертикальной планировки не более чем на 0,3 м;

9) реконструкция инженерных сооружений с условием приведения их в соответствие с режимом ОЗ;

10) строительство новых инженерных сооружений, прокладка инженерных коммуникаций, не возвышающихся над поверхностью земли, с условием восстановления благоустройства;

11) снос существующих объектов капитального строительства и некапитальных построек, не представляющих историко-культурной ценности (с учетом требований статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»);

12) установка указателей и дорожных знаков;

13) установка ограждений в виде решеток с просветами между конструкциями не менее 0,15 м;

14) установка следующих средств наружной рекламы и информации на фасадах зданий:

а) мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

б) настенных информационных вывесок в виде отдельных объемных букв и знаков высотой не более 0,5 м с размещением на фасадах зданий, сооружений на уровне линии перекрытий между первым и вторым этажами;

в) вывесок, содержащих сведения, предусмотренные законодательством по защите прав потребителей, размещаемых на доступном для обозрения месте участков фасада, свободных от архитектурных элементов, непосредственно у входа (справа или слева) в здание, сооружение. Допустимый размер вывесок составляет не более 0,4 м по горизонтали и не более 0,6 м по вертикали. Расстояние от уровня земли (либо уровня входа в здание) до верхнего края вывески не должно превышать 2,0 м.

1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ОЗ:

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

устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденными решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100 (далее – Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска);

2) реконструкция и ремонт здания, обладающего признаками ОКН, разрешается при соблюдении следующих условий:

а) без увеличения объемных параметров: высоты стен и крыши, габаритов в плане;

б) без изменения архитектурного решения фасадов (материал отделки, декоративное оформление, размер, форма и характер заполнения оконных и дверных проемов);

3) разрешенная высота некапитальных объектов – не выше 3,0 м от уровня земли.

2. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

2.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (далее – ЗРЗ-1) ОКН «Дом Назаровой Е.Т.».

2.1.1. Текстовое описание местоположения зоны ЗРЗ-1:

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	В юго-восточном направлении вдоль ул. Северная
2	3	В юго-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:47
3	4	В северо-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:82
4	5	В юго-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:82
5	6	В северо-западном направлении вдоль забора
6	7	В юго-западном направлении до границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:157
7	8	В северо-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:157

1	2	3
8	9	В юго-западном направлении до границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:157
9	10	В северо-западном направлении до ул. Б. Хмельницкого
10	11	В северо-восточном направлении вдоль ул. Б. Хмельницкого
11	12	В юго-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
12	13	В северо-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
13	14	В северо-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
14	15	В северо-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
15	16	В юго-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
16	17	В северо-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:951
17	1	В северо-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:8

2.1.2. Координаты поворотных точек границ территории ЗРЗ-1 в местной системе координат МСК 28:

Обозначение (номер) характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-28		Метод определения координат характерных точек	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	454807,07	3286373,25	Картометрический метод	0,25
2	454793,18	3286460,70	Картометрический метод	0,25

1	2	3	4	5
3	454768,66	3286456,13	Картометрический метод	0,25
4	454772,44	3286432,90	Картометрический метод	0,25
5	454744,50	3286427,49	Картометрический метод	0,25
6	454753,57	3286376,03	Картометрический метод	0,25
7	454644,85	3286358,34	Картометрический метод	0,25
8	454646,95	3286345,44	Картометрический метод	0,25
9	454626,31	3286342,10	Картометрический метод	0,25
10	454634,35	3286300,75	Картометрический метод	0,25
11	454731,77	3286318,44	Картометрический метод	0,25
12	454725,38	3286353,96	Картометрический метод	0,25
13	454731,70	3286356,47	Картометрический метод	0,25
14	454742,10	3286353,00	Картометрический метод	0,25
15	454753,87	3286354,67	Картометрический метод	0,25
16	454752,41	3286362,98	Картометрический метод	0,25
17	454756,59	3286365,16	Картометрический метод	0,25
18	454795,89	3286372,61	Картометрический метод	0,25
19	454796,24	3286371,45	Картометрический метод	0,25

2.2. Описание режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ-1.

2.2.1. В границах ЗРЗ-1 запрещается:

- 1) изменение первоначальной планировочной структуры территории, устройство сквозных автомобильных проездов;
- 2) резко диссонансные объемно-пространственные и архитектурные решения новых и подлежащих реконструкции зданий по чрезмерно активному силуэту, цвету фасадов и кровли;

3) возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций (в том числе на крышах зданий), высоковольтных линий электропередачи и подобного;

4) размещение автостоянок для длительного хранения автомобилей;

5) строительство новых инженерных сооружений, возвышающихся над поверхностью земли;

6) прокладки трасс инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрических сетей, сетей связи и т. д.) надземным способом;

7) хозяйственная деятельность, ухудшающая физическое состояние и нарушающая визуальное восприятие ОКН, затрудняющая доступ к ОКН, не соответствующая функциональному назначению территории;

8) размещение инженерного оборудования на кровлях объектов капитального строительства, фасадах, формирующих фронт застройки улиц, и на ограждениях;

9) установка глухих ограждений по фронту застройки улиц Б. Хмельницкого и Северной;

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

11) размещения крупногабаритных рекламных конструкций, имеющих масштаб, не соответствующий исторической застройке:

а) отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций, площадью более 1,5 кв. м;

б) транспарантов-перетяжек;

в) рекламных конструкций на крышах зданий и ограждениях;

12) установка средств наружной рекламы и информации на фасадах зданий, не соответствующих режиму ЗРЗ-1.

2.2.2. В границах ЗРЗ-1 разрешается:

1) капитальное строительство в соответствии с требованием к градостроительным регламентам в ЗРЗ-1;

2) снос существующих объектов капитального строительства и некапитальных построек, не представляющих историко-культурной ценности (с учетом требований статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»);

3) строительство сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, не возвышающихся над поверхностью земли (с учетом требований статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»), реконструкция и ремонт инженерных сетей с восстановлением благоустройства;

4) благоустройство территории без изменений отметок уровня земли более чем на 0,5 м;

5) размещение некапитальных сооружений, необходимых для современного использования территории и объектов недвижимости;

6) устройство автопарковок для кратковременного хранения автомобилей;

7) посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора ОКН;

8) реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом ЗРЗ-1;

9) реконструкция и ремонт улиц и внутриквартальных проездов без изменения их трассировки и с изменением отметок вертикальной планировки не более чем на 0,3 м;

10) установка ограждений в виде решёток с просветами между конструкциями не менее 0,15 м;

11) установка следующих средств наружной рекламы и информации на фасадах зданий:

а) мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

б) настенных информационных вывесок в виде отдельных объёмных букв и знаков высотой не более 0,5 м с размещением на фасадах зданий, сооружений на уровне линии перекрытий между первым и вторым этажами;

в) вывесок, содержащих сведения, предусмотренные законодательством по защите прав потребителей, размещаемых на доступном для обозрения месте участков фасада, свободных от архитектурных элементов, непосредственно у входа (справа или слева) в здание, сооружение. Допустимый размер вывесок составляет не более 0,4 м по горизонтали и не более 0,6 м по вертикали. Расстояние от уровня земли (либо уровня входа в здание) до верхнего края вывески не должно превышать 2,0 м.

2.2.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ-1:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска;

2) строительство зданий и сооружений (объектов капитального строительства), реконструкция и ремонт существующих зданий и сооружений по индивидуальным проектам со следующими ограничениями:

а) расположение на земельном участке с условием сохранения исторической линии застройки улиц Б. Хмельницкого и Северной;

б) высота застройки до 10,0 м (2 этажа, 1 этаж и мансарда) от планировочной отметки уровня земли до конька скатной или парапета плоской крыши;

в) применение в отделке фасадов натуральных материалов (кирпич, штукатурка, природный камень) или имитирующих их материалов и цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН;

г) длина фасадов, формирующих места общего пользования не более 20,0 м (не более длины главного фасада ОКН);

д) площадь остекления фасадов, формирующих места общего пользования, не более 50 % от площади фасада;

3) строительство некапитальных сооружений со следующими ограничениями:

- а) высота строений до 3,0 м от планировочной отметки уровня земли;
- б) длина и ширина фасадов не более 10,0 м;
- в) применение в отделке фасадов цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН и объектам историко-градостроительной среды;
- г) исключение ярких, контрастных цветовых решений, применение в отделке светоотражающих материалов;

4) строительство и реконструкция подземных строений, сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на ОКН.

2.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (далее – ЗРЗ-2) ОКН «Дом Назаровой Е.Т.».

2.3.1. Текстовое описание местоположения ЗРЗ-2:

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	В юго-восточном направлении вдоль ул. Северная
2	5	В юго-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:8
5	6	В северо-западном направлении до ул. Б. Хмельницкого
6	1	В северо-восточном направлении вдоль ул. Б. Хмельницкого

2.3.2. Координаты поворотных точек границ территории ЗРЗ-2 в местной системе координат МСК 28:

Обозначение (номер) характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-28		Метод определения координат характерных точек	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	454813,23	3286333,76	Картометрический метод	0,25
2	454807,07	3286373,25	Картометрический метод	0,25

1	2	3	4	5
3	454796,24	3286371,45	Картометрический метод	0,25
4	454795,89	3286372,61	Картометрический метод	0,25
5	454756,59	3286365,16	Картометрический метод	0,25
6	454763,43	3286325,08	Картометрический метод	0,25

2.4. Описание режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ-2.

2.4.1. В границах ЗРЗ-2 запрещается:

- 1) изменение первоначальной планировочной структуры территории, включая линию застройки улиц Б. Хмельницкого и Северной, устройство сквозных автомобильных проездов;
- 2) резко диссонансные объемно-пространственные и архитектурные решения новых зданий по чрезмерно активному силуэту, цвету фасадов и кровли;
- 3) возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций (в том числе на крышах зданий), высоковольтных линий электропередачи и подобного;
- 4) размещение автостоянок для длительного хранения автомобилей;
- 5) строительство новых инженерных сооружений, возвышающихся над поверхностью земли;
- 6) прокладка трасс инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрических сетей, сетей связи и т. д.) надземным способом;
- 7) хозяйственная деятельность, ухудшающая физическое состояние и нарушающая визуальное восприятие ОКН, затрудняющая доступ к ОКН, не соответствующая функциональному назначению территории;
- 8) размещение инженерного оборудования на кровлях объектов капитального строительства, фасадах, формирующих фронт застройки улиц, и на ограждениях;
- 9) установка глухих ограждений по фронту застройки улиц Б. Хмельницкого и Северной;
- 10) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на ОКН;
- 11) размещение крупногабаритных рекламных конструкций, имеющих масштаб, не соответствующий исторической застройке:
 - а) отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций площадью более 1,5 кв. м;
 - б) транспарантов-перетяжек;
 - в) рекламных конструкций на крышах зданий;
- 12) установка средств наружной рекламы и информации на фасадах

зданий, не соответствующих режиму ЗРЗ-2.

2.4.2. В границах ЗРЗ-2 разрешается:

1) капитальное строительство в соответствии с требованием к градостроительным регламентам в ЗРЗ-2;

2) снос существующих объектов капитального строительства и некапитальных построек, не представляющих историко-культурной ценности (с учетом требований статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»);

3) строительство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, не возвышающихся над поверхностью земли (с учетом требований статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»);

4) благоустройство территории без изменений отметок уровня земли более чем на 1,0 м;

5) размещение некапитальных сооружений, необходимых для современного использования территории и объектов недвижимости;

6) устройство автопарковок для кратковременного хранения автомобилей;

7) посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора ОКН;

8) проведение работ по реконструкции и ремонту улиц без изменения их трассировки и с изменением отметок вертикальной планировки не более чем на 0,3 м;

9) установка ограждений в виде решёток с просветами между конструкциями не менее 0,15 м;

10) установка следующих средств наружной рекламы и информации на фасадах зданий:

а) мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

б) настенных информационных вывесок в виде отдельных объёмных букв и знаков высотой не более 0,5 м с размещением на фасадах зданий, сооружений на уровне линии перекрытий между первым и вторым этажами;

в) вывесок, содержащих сведения, предусмотренные законодательством по защите прав потребителей, размещаемых на доступном для обозрения месте участков фасада, свободных от архитектурных элементов, непосредственно у входа (справа или слева) в здание, сооружение. Допустимый размер вывесок составляет не более 0,4 м по горизонтали и не более 0,6 м по вертикали. Расстояние от уровня земли (либо уровня входа в здание) до верхнего края вывески не должно превышать 2,0 м.

2.4.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ-2:

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

устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска;

2) строительство новых зданий и сооружений (объектов капитального строительства) по индивидуальным проектам со следующими ограничениями:

а) расположение на земельном участке с условием сохранения исторической линии застройки улиц Б. Хмельницкого и Северной;

б) высота застройки до 17,0 м от планировочной отметки уровня земли до конька скатной или парапета плоской крыши, высота отдельных конструкций (выходы на кровлю, вентиляционные шахты и т. д.) до 20,0 м;

в) длина фасадов, формирующих места общего пользования, не более 40,0 м (расположение не ближе 12,0 м от границы фасада ОКН);

г) применение в отделке фасадов натуральных материалов (штукатурка, кирпич, природный камень) и цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН;

д) площадь остекления фасадов, формирующих места общего пользования, не более 50 % от площади фасада;

3) строительство некапитальных сооружений со следующими ограничениями:

а) высота строений до 3,0 м от планировочной отметки уровня земли;

б) длина и ширина фасадов не более 10,0 м;

в) применение в отделке фасадов цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН и объектам историко-градостроительной среды;

г) исключение ярких, контрастных цветовых решений, применение в отделке светоотражающих материалов;

4) строительство и реконструкция подземных строений, сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на ОКН.

2.5. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 (далее – ЗРЗ-3) ОКН «Дом Назаровой Е.Т.».

2.5.1. Текстовое описание местоположения ЗРЗ-3:

Участок 1:

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	В юго-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010154:9
2	3	В юго-западном направлении вдоль ул. Б. Хмельницкого
3	4	В северо-западном направлении вдоль проезда
4	5	В юго-западном направлении вдоль проезда

1	2	3
5	6	В юго-восточном направлении вдоль проезда
6	7	В юго-западном направлении вдоль ул. Б. Хмельницкого
7	8	В северо-западном направлении вдоль ул. Октябрьская
8	9	В северо-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010154:12
9	10	В юго-восточном направлении вдоль проезда
10	1	В северо-восточном направлении до северной границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010154:9

Участок 2:

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	В юго-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:62
2	3	В северо-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:62
3	4	В юго-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:157
4	5	В юго-западном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010162:20
5	6	В северо-западном направлении вдоль ул. Октябрьская
6	1	В северо-восточном направлении вдоль ул. Б. Хмельницкого

2.5.2. Координаты поворотных точек границ территории ЗРЗ-3 в местной системе координат МСК 28:

Участок 1:

Обозначение (номер) характерной	Координаты характерных (поворотных) точек в	Метод определения координат	Средняя квадратическая погрешность
---------------------------------	---	-----------------------------	------------------------------------

(поворотной) точки	системе координат МСК-28		характерных точек	положения характерной точки (Mt)
	X	Y		
1	454822,54	3286281,95	Картометричес- кий метод	0,25
2	454818,82	3286304,28	Картометричес- кий метод	0,25
3	454665,66	3286275,90	Картометричес- кий метод	0,25
4	454667,27	3286266,88	Картометричес- кий метод	0,25
5	454649,01	3286263,52	Картометричес- кий метод	0,25
6	454647,05	3286273,41	Картометричес- кий метод	0,25
7	454575,05	3286260,76	Картометричес- кий метод	0,25
8	454583,38	3286197,49	Картометричес- кий метод	0,25
9	454654,58	3286208,34	Картометричес- кий метод	0,25
10	454648,85	3286249,86	Картометричес- кий метод	0,25

Участок 2:

Обозначение (номер) характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных) точек в системе координат МСК-28		Метод определения координат характерных точек	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	454634,35	3286300,75	Картометричес- кий метод	0,25
2	454626,31	3286342,10	Картометричес- кий метод	0,25
3	454646,95	3286345,44	Картометричес- кий метод	0,25
4	454643,03	3286369,29	Картометричес- кий метод	0,25
5	454559,84	3286356,67	Картометричес- кий метод	0,25

1	2	3	4	5
6	454570,30	3286289,11	Картометрический метод	0,25

2.6. Описание режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ-3.

2.6.1. В границах ЗРЗ-3 запрещается:

1) изменение первоначальной планировочной структуры территории, включая линию застройки улиц Б. Хмельницкого и Октябрьской, устройство сквозных автомобильных проездов;

2) резко диссонансные объемно-пространственные и архитектурные решения новых и подлежащих реконструкции зданий по чрезмерно активному силуэту, цвету фасадов и кровли;

3) возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций (в том числе на крышах зданий), высоковольтных линий электропередачи и подобного;

4) строительство новых инженерных сооружений, возвышающихся над поверхностью земли;

5) прокладка трасс инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрических сетей, сетей связи и т. д.) надземным способом;

6) хозяйственная деятельность, ухудшающая физическое состояние и нарушающая визуальное восприятие ОКН и ценных объектов исторической среды, не соответствующая функциональному назначению территории;

7) размещение инженерного оборудования на кровлях объектов капитального строительства, фасадах, формирующих фронт застройки улиц, и на ограждениях;

8) установка глухих ограждений по фронту застройки улиц Б. Хмельницкого и Октябрьской;

9) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на ценные объекты исторической среды;

10) размещение крупногабаритных рекламных конструкций, имеющих масштаб, не соответствующий исторической застройке:

а) отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций площадью более 3,0 кв. м;

б) транспарантов-перетяжек;

в) рекламных конструкций на крышах зданий;

11) установка средств наружной рекламы и информации на фасадах зданий, не соответствующих режиму ЗРЗ-3.

2.6.2. В границах ЗРЗ-3 разрешается:

1) капитальное строительство в соответствии с требованием к градостроительным регламентам в ЗРЗ-3;

2) снос существующих объектов капитального строительства и некапитальных построек, не представляющих историко-культурной ценности

(с учетом требований статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»);

3) строительство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, не возвышающихся над поверхностью земли (с учетом требований статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»);

4) благоустройство территории без изменений отметок уровня земли более чем на 0,3 м;

5) реконструкция и ремонт улиц без изменения их трассировки и с изменением отметок вертикальной планировки не более чем на 0,3 м;

6) размещение некапитальных сооружений, необходимых для современного использования территории и объектов недвижимости;

7) устройство автопарковок для кратковременного хранения автомобилей;

8) реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом ЗРЗ-3;

9) реконструкция и ремонт улиц без изменения их трассировки;

10) установка ограждений в виде решёток с просветами между конструкциями не менее 0,15 м;

11) установка следующих средств наружной рекламы и информации на фасадах зданий:

а) мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

б) настенных информационных вывесок в виде отдельных объёмных букв и знаков высотой не более 0,6 м с размещением на фасадах зданий, сооружений на уровне линии перекрытий между первым и вторым этажами;

в) вывесок, содержащих сведения, предусмотренные законодательством по защите прав потребителей, размещаемых на доступном для обозрения месте участков фасада, свободных от архитектурных элементов, непосредственно у входа (справа или слева) в здание, сооружение. Допустимый размер вывесок составляет не более 0,4 м по горизонтали и не более 0,6 м по вертикали. Расстояние от уровня земли (либо уровня входа в здание) до верхнего края вывески не должно превышать 2,0 м.

2.6.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ-3:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска;

2) строительство новых зданий и сооружений (объектов капитального строительства) по индивидуальным проектам со следующими ограничениями:

а) высота застройки, габариты зданий, отступы от границ земельных участков – в соответствии с требованиями, установленными Правилами

землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска;

б) применение в отделке фасадов натуральных материалов (штукатурка, кирпич, природный камень) или имитирующих эти материалы и цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН и объектам исторической среды;

в) площадь остекления фасадов, формирующих места общего пользования, не более 50 % от площади фасада;

3) реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства разрешается со следующими ограничениями:

а) применение в отделке фасадов природных материалов (штукатурка, кирпич, природный камень) или имитирующих эти материалы и цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН и объектам исторической среды;

б) исключение ярких, контрастных цветовых решений, применение в отделке фасадов светоотражающих материалов;

в) площадь остекления фасадов, формирующих места общего пользования, не более 50 % от площади фасада;

4) строительство некапитальных сооружений со следующими ограничениями:

а) высота строений до 3,0 м от планировочной отметки уровня земли;

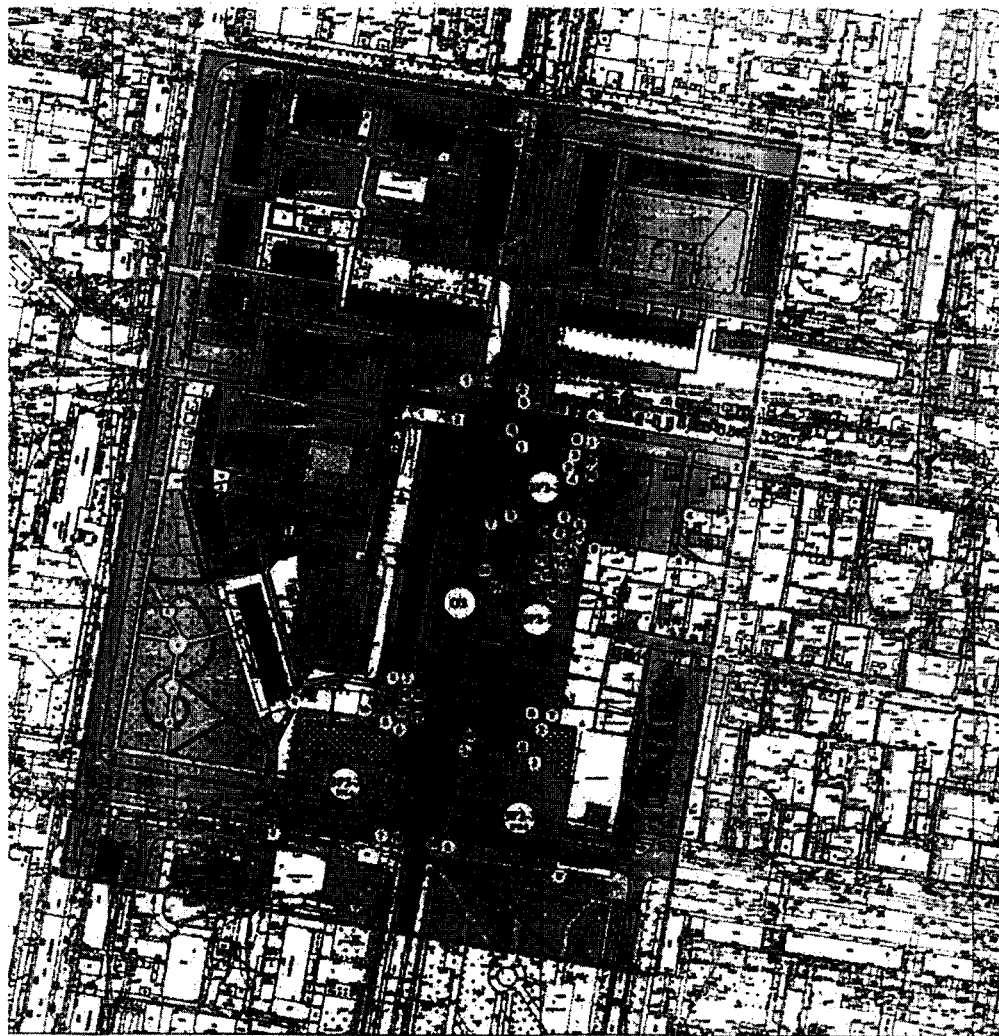
б) длина и ширина фасадов не более 10,0 м;

в) применение в отделке фасадов цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН и объектам исторической среды;








г) исключение ярких, контрастных цветовых решений, применение в отделке светоотражающих материалов;

5) строительство и реконструкция подземных строений, сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на ОКН.


3. Графическое описание зон охраны ОКН «Дом Назаровой Е.Т.»





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  объекты культурного наследия регионального значения
-  объект, обладающий признаками объекта культурного наследия
-  объекты историко-градостроительной среды
-  нейтральные по отношению к объектам культурного наследия
-  диссонирющие объекты по отношению к объектам культурного наследия
-  не капитальные сооружения вспомогательного назначения
-  строящийся объект

 территория объекта культурного наследия


 кадастровые участки

 адресная нумерация

 граница исследования

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения


«Дом Назаровой Е.Т.», 1917 г., ул. Б. Хмельницкого, 61/1

 охранная зона объекта культурного наследия ОЗ

 зона регулирования застройки ЗРЗ-1

 зона регулирования застройки ЗРЗ-2

 зона регулирования застройки ЗРЗ-3, участок 1 и участок 2

 характерные поворотные точки границ зон охраны