



ПРАВИТЕЛЬСТВО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.02.2016

№ 64

г. Благовещенск

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Водонапорная башня», 1917 г. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 140) 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 «Водонапорная башня», 1917 г. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 140) 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 06.02.2024 № 64

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Водонапорная башня», 1917 г. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 140) и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

1. Охранная зона

1.1. Охранная зона (далее – ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Водонапорная башня», 1917 г. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Театральная, 140) (далее – ОКН «Водонапорная башня») состоит из трех участков.

Участок 1 ОЗ ОКН «Водонапорная башня» включает земельные участки с кадастровыми номерами 28:01:010219:324 и 28:01:010219:325. В границах участка 1 ОЗ ОКН «Водонапорная башня» расположен исторически ценный градоформирующий объект – здание бани, расположенное по адресу: г. Благовещенск, ул. Театральная, д. 140. Также участок 1 ОЗ ОКН «Водонапорная башня» включает озелененные территории вдоль улиц, окружающие ОКН «Водонапорная башня»: от ул. Чехова до ул. Свободная, от ул. Театральная до проезда за зданием бани. На озелененной территории ул. Свободная с севера от исторически ценного градоформирующего объекта – здания бани, расположенного по адресу: г. Благовещенск, ул. Театральная, д. 140, расположен земельный участок с кадастровым номером 28:01:010219:25.

Границы участка 1 ОЗ ОКН «Водонапорная башня» примыкают по внутреннему контуру к границам территории ОКН «Водонапорная башня», утвержденным приказом государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Амурской области от 12.07.2017 № 70 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Водонапорная башня» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Участок 2 ОЗ ОКН «Водонапорная башня» включает в себя незастроенную озелененную территорию на противоположной стороне ул. Свободная вдоль земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010220:15, 28:01:010220:12, 28:01:010220:1, 28:01:010220:5 до ул. Театральная.

Участок 3 ОЗ ОКН «Водонапорная башня» включает в себя незастроенную озелененную территорию на противоположной стороне ул. Театральная, от юго-западного угла земельного участка с кадастровым номером 28:01:010229:3, по ул. Свободная, вдоль земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010228:7, 28:01:010228:2 до ул. Чехова.

1.2. Координаты поворотных точек границ территории ОЗ ОКН «Водонапорная башня» 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
ОЗ, участок 1				
Внутренний контур				
1	454900.08	3288285.30	Картометрический	1.00
2	454913.08	3288286.80	Картометрический	1.00
3	454911.60	3288298.90	Картометрический	1.00
4	454899.15	3288297.63	Картометрический	1.00
1	454900.08	3288285.30	Картометрический	1.00
Внешний контур				
5	454895.08	3288299.30	Картометрический	1.00
6	454895.24	3288298.10	Картометрический	1.00
7	454896.53	3288278.70	Картометрический	1.00
8	454898.06	3288267.01	Картометрический	1.00
9	454900.03	3288267.25	Картометрический	1.00
10	454903.52	3288238.11	Картометрический	1.00
11	454921.72	3288240.98	Картометрический	1.00
12	454933.87	3288242.57	Картометрический	1.00
13	454948.98	3288244.30	Картометрический	1.00
14	454945.16	3288270.48	Картометрический	1.00
15	454946.53	3288270.90	Картометрический	1.00
16	454947.73	3288271.60	Картометрический	1.00
17	454948.74	3288272.57	Картометрический	1.00
18	454949.53	3288273.73	Картометрический	1.00
19	454950.05	3288275.04	Картометрический	1.00
20	454950.23	3288276.43	Картометрический	1.00
21	454949.07	3288283.36	Картометрический	1.00
22	454946.47	3288294.77	Картометрический	1.00
23	454946.41	3288296.14	Картометрический	1.00
24	454945.31	3288299.82	Картометрический	1.00
25	454944.90	3288300.83	Картометрический	1.00
26	454943.05	3288303.43	Картометрический	1.00
27	454938.71	3288305.92	Картометрический	1.00
28	454933.97	3288307.20	Картометрический	1.00
29	454898.72	3288303.09	Картометрический	1.00
30	454898.67	3288303.50	Картометрический	1.00

1	2	3	4	5
31	454894.67	3288303.04	Картометрический	1.00
32	454842.21	3288297.06	Картометрический	1.00
33	454840.29	3288296.31	Картометрический	1.00
34	454841.12	3288291.36	Картометрический	1.00
5	454895.08	3288299.30	Картометрический	1.00
ОЗ, участок 2				
35	454964.02	3288242.67	Картометрический	1.00
36	454978.36	3288244.19	Картометрический	1.00
37	454977.21	3288255.11	Картометрический	1.00
38	454976.33	3288261.85	Картометрический	1.00
39	454974.01	3288278.45	Картометрический	1.00
40	454973.19	3288283.62	Картометрический	1.00
41	454971.99	3288289.72	Картометрический	1.00
42	454970.55	3288302.33	Картометрический	1.00
43	454969.56	3288311.06	Картометрический	1.00
44	454965.43	3288310.59	Картометрический	1.00
45	454962.74	3288309.31	Картометрический	1.00
46	454960.73	3288308.03	Картометрический	1.00
47	454958.70	3288306.01	Картометрический	1.00
48	454957.26	3288300.52	Картометрический	1.00
49	454957.16	3288288.81	Картометрический	1.00
50	454959.64	3288271.77	Картометрический	1.00
51	454961.05	3288266.45	Картометрический	1.00
52	454961.59	3288263.11	Картометрический	1.00
35	454964.02	3288242.67	Картометрический	1.00
ОЗ, участок 3				
53	454964.45	3288333.92	Картометрический	1.00
54	454923.63	3288328.77	Картометрический	1.00
55	454908.96	3288327.16	Картометрический	1.00
56	454894.82	3288325.61	Картометрический	1.00
57	454868.33	3288322.51	Картометрический	1.00
58	454839.20	3288319.12	Картометрический	1.00
59	454839.48	3288316.44	Картометрический	1.00
60	454839.80	3288313.41	Картометрический	1.00
61	454869.54	3288316.53	Картометрический	1.00
62	454882.01	3288317.94	Картометрический	1.00
63	454909.98	3288320.95	Картометрический	1.00
64	454922.57	3288322.03	Картометрический	1.00
65	454931.77	3288322.69	Картометрический	1.00
66	454949.27	3288325.42	Картометрический	1.00
67	454963.65	3288326.90	Картометрический	1.00
68	454965.30	3288327.08	Картометрический	1.00
53	454964.45	3288333.92	Картометрический	1.00

1.3. Режим использования земель в границах территории ОЗ ОКН «Водонапорная башня».

1.3.1. В границах территории ОЗ ОКН «Водонапорная башня» запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства и возведение некапитальных строений, сооружений, в том числе остановок общественного транспорта, нарушающих условия визуального восприятия ОКН «Водонапорная башня»;

2) снос исторически ценного градоформирующего объекта – здания бани, расположенного по адресу: г. Благовещенск, ул. Театральная, д. 140, 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 «Водонапорная башня», 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 «Водонапорная башня»;

4) строительство, прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, сетей связи, вышек и антенн телекоммуникаций и др.) наземным, надземным, совмещенным способами, 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 случаев, предусмотренных подпунктом 6 подпункта 1.3.2 пункта 1.3 настоящих зон охраны;

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

8) размещение высокоствольного озеленения вдоль улиц, нарушающее условия сохранности и визуального восприятия ОКН «Водонапорная башня».

1.3.2. В границах территории ОЗ ОКН «Водонапорная башня» разрешается:

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

2) ремонт, реконструкция исторически ценного градоформирующего объекта – здания бани, расположенного по адресу: г. Благовещенск, ул. Театральная, д. 140, 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;

3) благоустройство территории:

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, вазонов), установка отдельно стоящего городского 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 «Водонапорная башня»;

д) проведение работ по ремонту 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 автопарковок, необходимых для обеспечения функционирования ОКН «Водонапорная башня» и объектов, расположенных в границах зон охраны ОКН «Водонапорная башня»;

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

1.4. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ОЗ ОКН «Водонапорная башня».

Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах ОЗ ОКН «Водонапорная башня», устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденными постановлением администрации города Благовещенска 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 «Водонапорная башня» определена с юга, в одном квартале с ним, на углу пересечения ул. Театральная и ул. Чехова. В границы ЗРЗ ОКН «Водонапорная башня» включена территория индивидуальных и многоквартирных домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 28:01:010219:10, 28:01:010219:17, 28:01:010219:104.

2.2. Координаты поворотных точек границ территории ЗРЗ ОКН «Водонапорная башня» 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	454841.12	3288291.36	Картометрический	1.00
2	454845.99	3288262.41	Картометрический	1.00
3	454848.27	3288248.97	Картометрический	1.00
4	454849.67	3288249.18	Картометрический	1.00
5	454891.68	3288255.57	Картометрический	1.00
6	454893.59	3288242.59	Картометрический	1.00
7	454895.03	3288241.75	Картометрический	1.00
8	454895.74	3288236.96	Картометрический	1.00
9	454903.52	3288238.11	Картометрический	1.00
10	454900.03	3288267.25	Картометрический	1.00
11	454898.06	3288267.01	Картометрический	1.00
12	454896.53	3288278.70	Картометрический	1.00
13	454895.24	3288298.10	Картометрический	1.00
14	454895.08	3288299.30	Картометрический	1.00
1	454841.12	3288291.36	Картометрический	1.00

2.3. Режим использования земель в границах территории ЗРЗ ОКН «Водонапорная башня».

2.3.1. В границах территорий ЗРЗ ОКН «Водонапорная башня» запрещается:

1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред ОКН «Водонапорная башня», 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 «Водонапорная башня»;

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 «Водонапорная башня»:

- 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 и совмещенным способами, 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;

5) устройство открытых автостоянок для длительного хранения автомобилей на территориях общего пользования.

2.3.2. В границах территории ЗРЗ ОКН «Водонапорная башня» разрешается:

1) проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий визуального восприятия ОКН «Водонапорная башня»;

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

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 (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условий сохранности и визуального восприятия ОКН «Водонапорная башня»;

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) 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;

7) устройство подземных автостоянок для длительного хранения автомобилей.

2.4. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ ОКН «Водонапорная башня»:

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 (кирпич, штукатурка, природный камень) и цветовых решений нейтрального характера, приглушенных тонов;

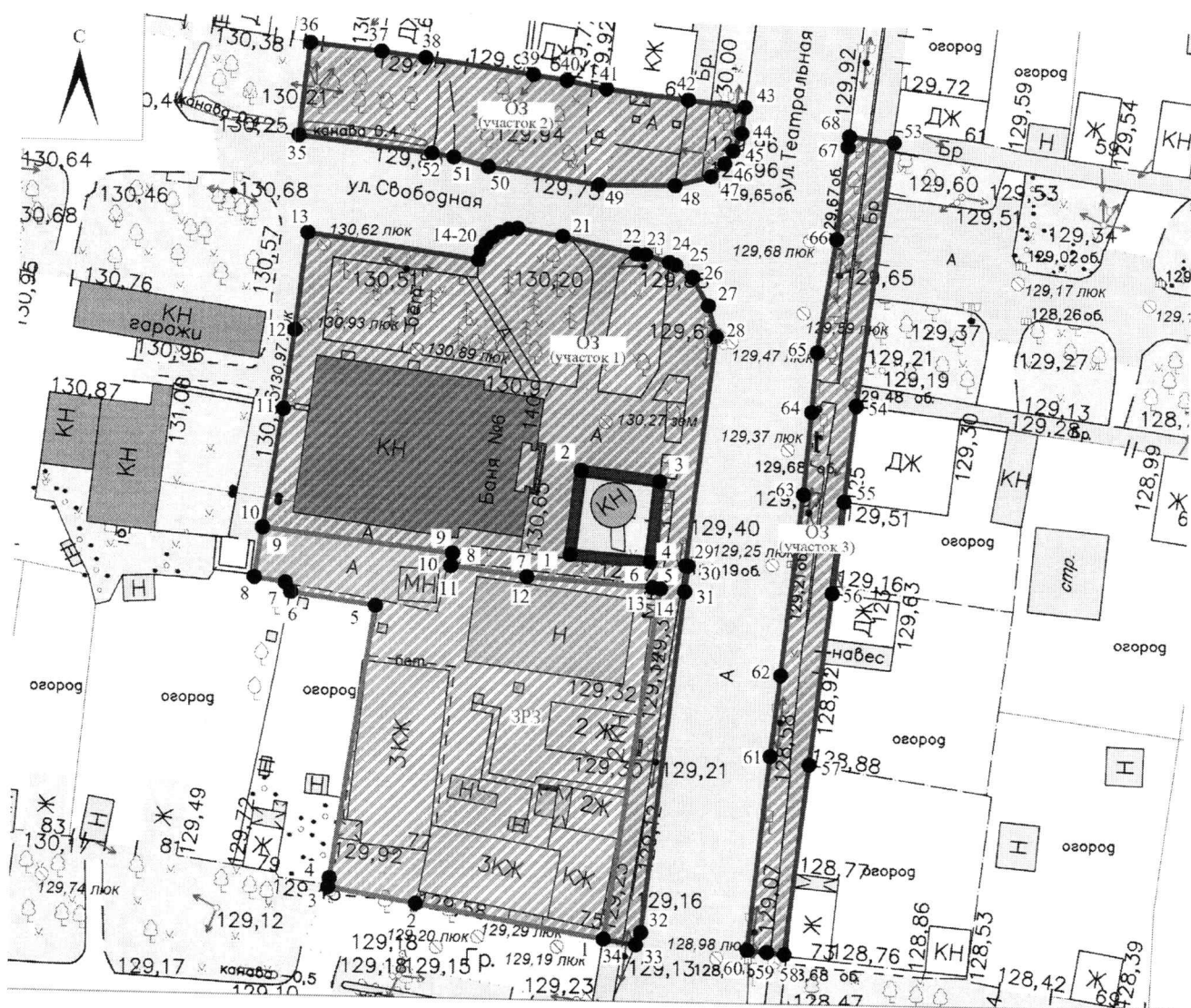
в) силуэтность – нейтральная, форма крыши – плоская, скатная;

3) возведение некапитальных строений, сооружений со следующими ограничениями:

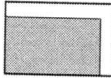

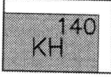



а) высота строений не более 5 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов строений, сооружений;

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

3. Графическое описание зон охраны ОКН «Водонапорная башня»



Условные обозначения:

-  ОКН «Водонапорная башня»
-  Границы территории ОКН «Водонапорная башня», утвержденные приказом государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Амурской области от 12.07.2017 № 70 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Водонапорная башня» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
-  Исторически ценный градоформирующий объект – здание бани, расположенное по адресу: г. Благовещенск, ул. Театральная, д. 140
-  ОЗ ОКН «Водонапорная башня»
-  ЗРЗ ОКН «Водонапорная башня»
-  Характерные (поворотные) точки границ зон охраны ОКН «Водонапорная башня»