



ПРАВИТЕЛЬСТВО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.02.2026

№ 80

г. Благовещенск

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Кондитерское объединение «Зея», 1936 г. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 18) 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 «Кондитерское объединение «Зея», 1936 г. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 18) 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 11.02.2026 № 80

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Кондитерское объединение «Зея», 1936 г. (Амурская область, г. Благовещенск,
ул. Ленина, 18) и требования к градостроительным регламентам в границах
территорий данных зон

1. Охранная зона

1.1. Охранная зона (далее – ОЗ) объекта культурного наследия
регионального значения «Кондитерское объединение «Зея», 1936 г. (Амурская
область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 18) (далее – ОКН «Кондитерское
объединение «Зея») состоит из одного участка.

ОЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея» включает незастроенную
территорию заасфальтированных проездов между производственными
зданиями в пределах земельного участка с кадастровым номером
28:01:130090:5.

Границы ОЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея» примыкают с юго-
востока, юга, запада, севера к границам территории ОКН «Кондитерское
объединение «Зея», утвержденным приказом государственной инспекции по
охране объектов культурного наследия Амурской области от 22.03.2018 № 23
«Об утверждении границ территории объекта культурного наследия
регионального значения «Здание бывшей мельницы товарищества «Братья
Буяновы».

1.2. Координаты поворотных точек границ территории ОЗ ОКН
«Кондитерское объединение «Зея» 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	452377.63	3289199.89	Картометрический	1.00
2	452392.17	3289203.03	Картометрический	1.00
3	452413.52	3289207.07	Картометрический	1.00
4	452458.65	3289215.27	Картометрический	1.00
5	452448.55	3289275.26	Картометрический	1.00
6	452412.72	3289268.88	Картометрический	1.00

1	2	3	4	5
7	452414.60	3289258.32	Картометрический	1.00
8	452437.75	3289261.96	Картометрический	1.00
9	452444.71	3289215.84	Картометрический	1.00
10	452379.03	3289204.22	Картометрический	1.00
11	452366.31	3289276.30	Картометрический	1.00
12	452391.65	3289280.36	Картометрический	1.00
13	452390.19	3289288.85	Картометрический	1.00
14	452390.27	3289293.65	Картометрический	1.00
15	452363.47	3289296.36	Картометрический	1.00
16	452363.62	3289280.13	Картометрический	1.00
17	452345.56	3289276.89	Картометрический	1.00
18	452358.25	3289207.59	Картометрический	1.00
19	452375.30	3289210.72	Картометрический	1.00
1	452377.63	3289199.89	Картометрический	1.00

1.3. Режим использования земель в границах территории ОЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея».

1.3.1. В границах территории ОЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея» запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред ОКН «Кондитерское объединение «Зея», 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 «Кондитерское объединение «Зея»;
- 3) строительство, прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, сетей связи, вышек и антенн телекоммуникаций и др.) наземным, надземным способами, за исключением опор уличного освещения;
- 4) установка средств наружной рекламы и информации малого формата, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 5 подпункта 1.3.2 пункта 1.3 настоящих зон охраны;
- 5) устройство автостоянок и автопарковок, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 6 подпункта 1.3.2 пункта 1.3 настоящих зон охраны;
- 6) 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 «Кондитерское объединение «Зея» разрешается:

- 1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды

ОКН «Кондитерское объединение «Зея» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);

2) размещение некапитальных строений, сооружений;

3) благоустройство территории:

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, вазонов), произведений монументально-декоративного искусства, 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 «Кондитерское объединение «Зея»;

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; ремонт, реконструкция существующих инженерных коммуникаций;

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 «Кондитерское объединение «Зея» и объектов, расположенных в границах зон охраны ОКН «Кондитерское объединение «Зея»;

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

1.4. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ОЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея».

Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах территории ОЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея», 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. Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ) ОКН «Кондитерское объединение «Зея» проходят параллельно фасадам ОКН «Кондитерское объединение «Зея» в пределах земельного участка с кадастровым номером 28:01:130090:5.

2.2. Координаты поворотных точек границ территории ЗРЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея» 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
Внутренний контур				
1	452412.72	3289268.88	Картометрический	1.00
2	452411.81	3289273.99	Картометрический	1.00
3	452393.56	3289271.27	Картометрический	1.00
4	452391.65	3289280.36	Картометрический	1.00
5	452390.10	3289288.83	Картометрический	1.00
6	452390.27	3289293.65	Картометрический	1.00
7	452363.47	3289296.36	Картометрический	1.00
8	452363.62	3289280.13	Картометрический	1.00
9	452345.56	3289276.89	Картометрический	1.00
10	452358.25	3289207.59	Картометрический	1.00
11	452375.30	3289210.72	Картометрический	1.00
12	452377.63	3289199.89	Картометрический	1.00
13	452392.17	3289203.03	Картометрический	1.00
14	452413.52	3289207.07	Картометрический	1.00
15	452458.65	3289215.27	Картометрический	1.00
16	452448.55	3289275.26	Картометрический	1.00
1	452412.72	3289268.88	Картометрический	1.00
Внешний контур				
17	452338.33	3289126.64	Картометрический	1.00
18	452357.86	3289130.23	Картометрический	1.00
19	452356.02	3289141.26	Картометрический	1.00
20	452528.36	3289173.01	Картометрический	1.00
21	452500.40	3289342.72	Картометрический	1.00
22	452310.16	3289308.67	Картометрический	1.00

1	2	3	4	5
23	452308.61	3289295.23	Картометрический	1.00
17	452338.33	3289126.64	Картометрический	1.00

2.3. Режим использования земель в границах территории ЗРЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея».

2.3.1. В границах территорий ЗРЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея» запрещается:

1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред ОКН «Кондитерское объединение «Зея», 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 «Кондитерское объединение «Зея»;

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 «Кондитерское объединение «Зея»:

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

2.3.2. В границах территории ЗРЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея» разрешается:

1) проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий визуального восприятия ОКН «Кондитерское объединение «Зея»;

2) строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных строений, а также их частей в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея»;

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;

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 «Кондитерское объединение «Зея»;

д) проведение работ по ремонту ограждений, тротуаров, проездов, узкоколейной железной дороги;

5) прокладка, ремонт, реконструкция инженерных коммуникаций;

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

а) рекламных конструкций и информационных указателей габаритами не более 1,6 кв.м;

б) указателей и дорожных знаков;

в) строительной сетки с информацией об объекте ремонта, 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 «Кондитерское объединение «Зея» и объектов, расположенных в границах зон охраны ОКН «Кондитерское объединение «Зея»;

8) устройство подземных автостоянок для длительного хранения автомобилей.

2.4. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея»:

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:

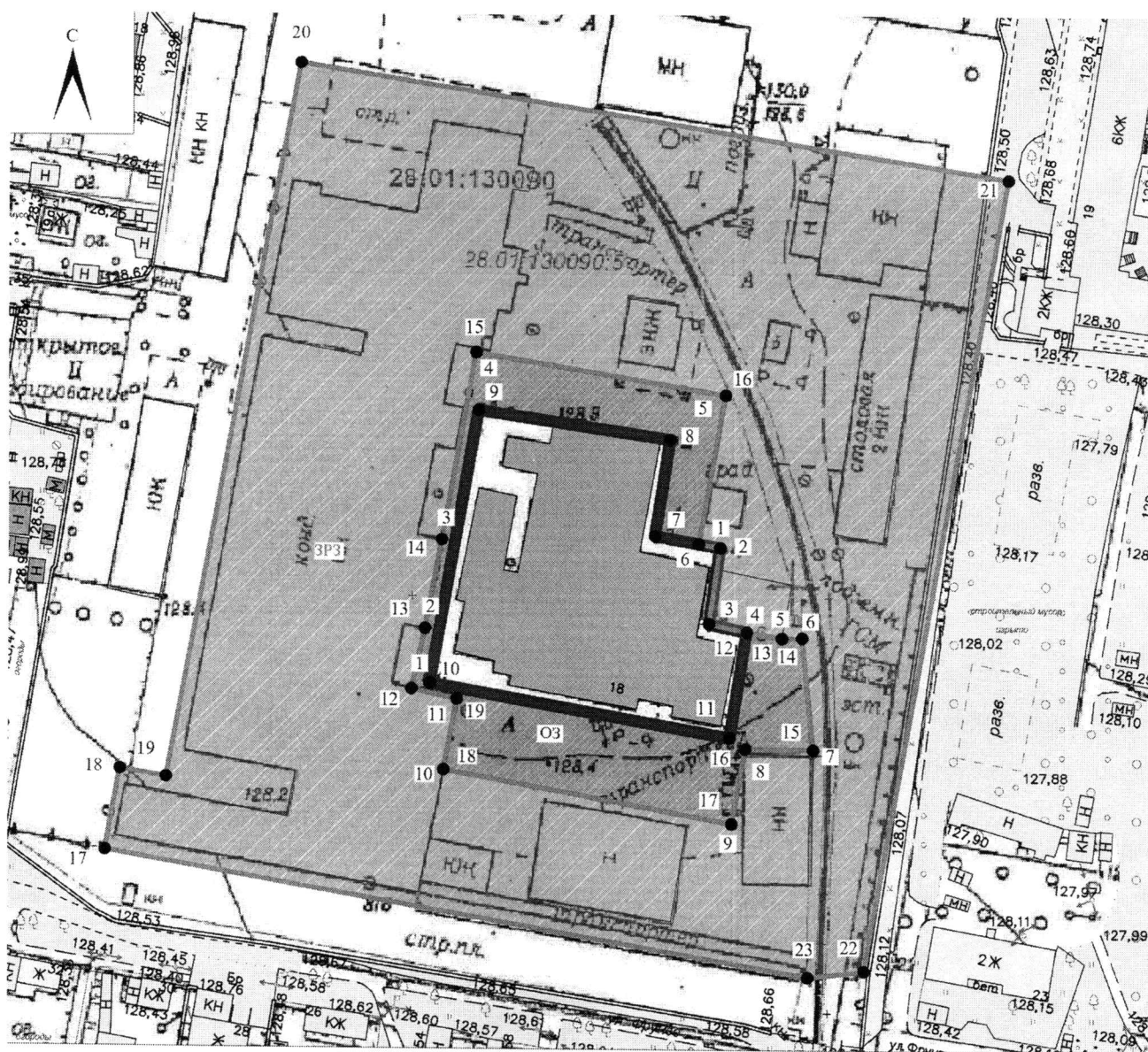
а) предельная разрешенная высота объекта (объектов) капитального строительства – 12 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов здания;

б) стилистическая направленность архитектуры фасадов – нейтральная;

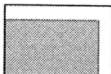
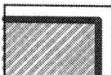
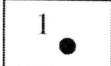
в) силуэтность – нейтральная, форма крыши – плоская, скатная;

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

3. Графическое описание зон охраны ОКН «Кондитерское объединение «Зея»



Условные обозначения:

-  ОКН «Кондитерское объединение «Зея»
-  границы территории ОКН «Кондитерское объединение «Зея», утвержденные приказом государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Амурской области от 22.03.2018 № 23 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы товарищества «Братья Буяновы»
-  ОЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея»
-  ЗРЗ ОКН «Кондитерское объединение «Зея»
-  1 характерные (поворотные) точки границ зон охраны ОКН «Кондитерское объединение «Зея»