



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

05.03 2026

№ 141

г. Благовещенск

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», кон. XIX в. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Первомайская, 62/1) 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 № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», кон. XIX в. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Первомайская, 62/1) и утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Признать утратившим силу постановление Правительства Амурской области от 11.02.2026 № 80 «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».

3. 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 05.03.2026 № 141

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», кон. XIX в. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Первомайская, 62/1) 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 № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», кон. XIX в. (Амурская область, г. Благовещенск, ул. Первомайская, 62/1) (далее – ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)») состоит из одного участка.

ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» включает в себя местный проезд на территории производства с запада от ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», территорию с севера, включая исторически ценные градоформирующие объекты – промышленные здания конца XIX века, въездную территорию с запада от ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» с заасфальтированным пространством открытой парковки для временного хранения автомобилей, часть территории индивидуального земельного участка, используемого под огороды, и часть озелененной территории ул. Первомайская. ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» определена в южной части земельного участка с кадастровым номером 28:01:010098:140, включает земельный участок с кадастровым номером 28:01:010098:52 и южную часть земельного участка с кадастровым номером 28:01:010098:4.

Границы ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» примыкают к западной, северной и северо-восточной границам территории ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», утвержденным приказом министерства культуры и архивного дела Амурской области от 16.06.2016 № 45 «Об утверждении границ территории, описания границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)».

1.2. Координаты поворотных точек границ территории ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»

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	453250.22	3289709.46	Картометрический	1.00
2	453214.81	3289703.54	Картометрический	1.00
3	453225.33	3289639.73	Картометрический	1.00
4	453255.89	3289644.44	Картометрический	1.00
5	453264.03	3289589.35	Картометрический	1.00
6	453206.69	3289582.53	Картометрический	1.00
7	453207.52	3289577.55	Картометрический	1.00
8	453238.86	3289581.77	Картометрический	1.00
9	453239.41	3289578.35	Картометрический	1.00
10	453294.38	3289585.47	Картометрический	1.00
11	453285.63	3289647.27	Картометрический	1.00
12	453261.59	3289643.18	Картометрический	1.00
1	453250.22	3289709.46	Картометрический	1.00

1.3. Режим использования земель в границах территории ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)».

1.3.1. В границах территории ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» запрещается:

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

2) снос исторически ценных градоформирующих объектов – промышленных зданий конца XIX века, расположенных с севера от ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», их 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 № 2 (до 1917 г. 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 № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

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 5 подпункта 1.3.2 пункта 1.3 настоящих

зон охраны;

б) 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.

1.3.2. В границах территории ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» разрешается:

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);

2) ремонт, реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов – промышленных зданий конца XIX века, расположенных с севера от ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», 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 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);

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 «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

7) осуществление деятельности по популяризации ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. 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 ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)».

Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», 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 «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» проходят с востока и юга по границам дорожного полотна ул. Амурская и ул. Первомайская, с запада – вдоль местного проезда многоквартирных жилых домов, с севера – параллельно южному фасаду многоквартирного жилого дома и гаражей.

В границы ЗРЗ ОКН ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» входят земельные участки с кадастровыми номерами 28:01:010098:494, 28:01:010098:140, 28:01:010098:38, 28:01:010098:45, 28:01:010098:4, земельные участки менее 35 кв. м и озеленение ул. Амурская и ул. Первомайская.

2.2. Координаты поворотных точек границ территории ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» 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	453214.81	3289703.54	Картометрический	1.00
2	453176.09	3289696.78	Картометрический	1.00

1	2	3	4	5
3	453171.95	3289695.14	Картометрический	1.00
4	453168.40	3289692.33	Картометрический	1.00
5	453166.26	3289688.53	Картометрический	1.00
6	453165.72	3289684.39	Картометрический	1.00
7	453193.28	3289510.02	Картометрический	1.00
8	453194.68	3289507.08	Картометрический	1.00
9	453197.13	3289506.29	Картометрический	1.00
10	453199.79	3289506.61	Картометрический	1.00
11	453203.83	3289503.67	Картометрический	1.00
12	453223.12	3289506.89	Картометрический	1.00
13	453229.99	3289506.38	Картометрический	1.00
14	453234.63	3289507.54	Картометрический	1.00
15	453233.62	3289510.93	Картометрический	1.00
16	453249.90	3289514.49	Картометрический	1.00
17	453277.85	3289519.61	Картометрический	1.00
18	453278.96	3289513.92	Картометрический	1.00
19	453284.86	3289514.96	Картометрический	1.00
20	453293.24	3289519.45	Картометрический	1.00
21	453299.89	3289520.42	Картометрический	1.00
22	453311.20	3289522.70	Картометрический	1.00
23	453326.81	3289527.78	Картометрический	1.00
24	453325.76	3289537.55	Картометрический	1.00
25	453324.75	3289544.02	Картометрический	1.00
26	453321.49	3289550.63	Картометрический	1.00
27	453319.84	3289558.30	Картометрический	1.00
28	453295.56	3289716.77	Картометрический	1.00
29	453250.22	3289709.46	Картометрический	1.00
30	453261.59	3289643.18	Картометрический	1.00
31	453285.63	3289647.27	Картометрический	1.00
32	453294.38	3289585.47	Картометрический	1.00
33	453239.41	3289578.35	Картометрический	1.00
34	453238.86	3289581.77	Картометрический	1.00
35	453207.52	3289577.55	Картометрический	1.00
36	453206.69	3289582.53	Картометрический	1.00
37	453201.10	3289630.06	Картометрический	1.00
38	453226.34	3289633.08	Картометрический	1.00
39	453225.33	3289639.73	Картометрический	1.00
1	453214.81	3289703.54	Картометрический	1.00

2.3. Режим использования земель в границах территории ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаз)».

2.3.1. В границах территории ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до

1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» запрещается:

1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. 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 № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

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 «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. 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);

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

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

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

б) размещение высокоствольного озеленения, нарушающего условия сохранности и визуального восприятия ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» с ул. Первомайская и ул. Амурская.

2.3.2. В границах территории ЗРЗ «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)» разрешается:

1) проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий визуального восприятия ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»;

2) строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных строений, а также их частей в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. 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 (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условий сохранности и визуального восприятия ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексева, Кувшинова, Топаза)»;

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) сохранение и организация проходов, проездов, временных парковок, необходимых для обеспечения функционирования ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексева, Кувшинова, Топаза)» и объектов, расположенных в границах зон охраны ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексева, Кувшинова, Топаза)»;

8) устройство подземных автостоянок для длительного хранения автомобилей.

2.4. Требования к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексева, 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 15 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов здания;

б) применение в отделке фасадов натуральных или имитирующих натуральные природные материалы (дерево, кирпич, штукатурка, природный камень) и цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексева, Кувшинова, Топаза)»

и объектам историко-градостроительной среды;

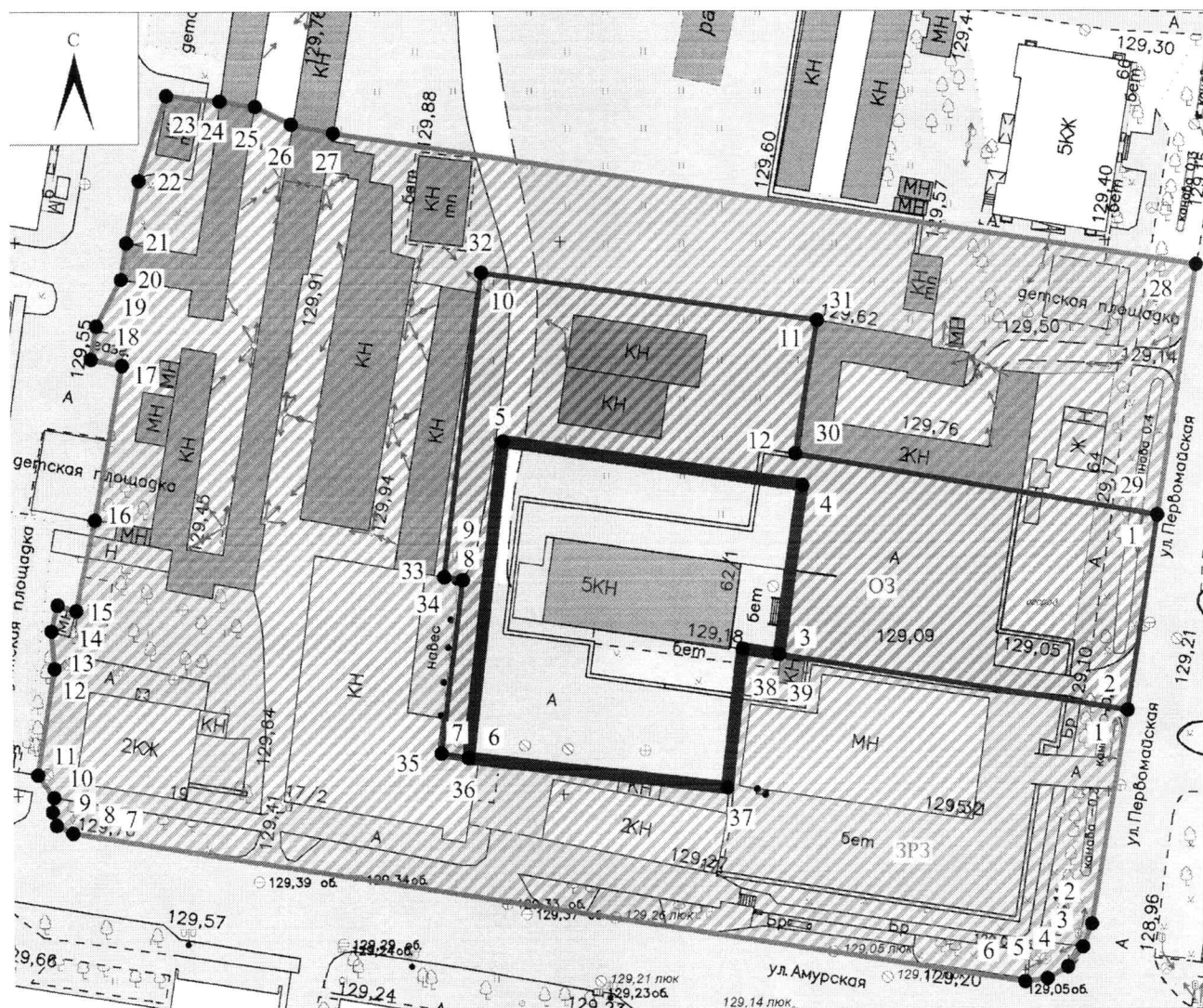
в) силуэтность – нейтральная, форма крыши – плоская, скатная;

3) возведение некапитальных строений, сооружений со следующими ограничениями:

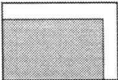
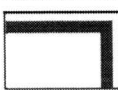
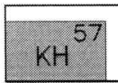


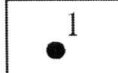
а) высота строений не более 5 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов строений;

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

3. Графическое описание зон охраны ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»



Условные обозначения:

-  ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»
-  Границы территории ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)», утвержденные приказом министерства культуры и архивного дела Амурской области от 16.06.2016 № 45 «Об утверждении границ территории, описания границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»
-  Исторически ценные градоформирующие объекты – промышленные здания конца XIX века, расположенные с севера от ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»
-  ОЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»
-  ЗРЗ ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»
-  1 Характерные (поворотные) точки границ зон охраны ОКН «Здание мельзавода № 2 (до 1917 г. частный мельзавод Алексеева, Кувшинова, Топаза)»