

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г.,**  
**расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр.**  
**Октября, 2а (Литер А), режимов использования земель и требований к**  
**градостроительным регламентам в границах данных зон**

г. Москва, г. Казань, г. Ижевск

12 октября 2017 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569.

В соответствии с пунктом 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	4 сентября 2017 г.
Дата окончания проведения экспертизы	12 октября 2017 г.
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Казань, г. Ижевск
Заказчик экспертизы	ООО «Новые строительные технологии»
Исполнители экспертизы	О.Н. Авксентьева (г. Казань), А.В. Малышева (г. Москва), Н.П. Девятова (г. Ижевск)

**Сведения об экспертах.**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Авксентьева Ольга Николаевна</b>
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	34 года
Место работы и должность	член Научно-методического совета по вопросам государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия при Министерстве культуры РТ, член Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; член Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2016 №1632 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

	<p>-документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>-документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p>-документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо к объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <p><i>-проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i></p>
--	--

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Мальшева Анна Вячеславовна</b>
Образование	высшее
Специальность	архитектор-реставратор 1й категории
Ученая степень (звание)	не имеет
Стаж работы	16 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО НПРП «Симаргл»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 20.01.2016 № 212</p> <p>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <p>-документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного</p>

	и природного наследия; <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия</li> </ul>
--	---

**Член экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Девятова Нина Павловна</b>
Образование	высшее
Специальность	историк
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	37лет
Место работы и должность	эксперт ООО «Поволжский центр ИКЭ» (приказ от 27.03.2017 № 2-к), член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Член Центрального совета ВОО «ВООПИиК», Председатель Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2016 №1632 <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия</li> </ul>

**Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Авксентьевой Ольги Николаевны, ответственного секретаря Малышевой Анны Вячеславовны и члена комиссии Девятовой Нины Павловны признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов**

Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 и отвечаем за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, содержание которой нам известно и понятно.

#### **Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.**

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

#### **Основание для проведения экспертизы.**

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- Закон Нижегородской области от 03.06.2007 № 86-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области»;
- Договора, заключенные между ООО «Новые строительные технологии» и экспертами О.Н. Авксентьевой (№ 1 от 04.09.2017), А.В. Малышевой (№ 2 от 04.09.2017) и Н.П. Девятовой (№ 3 от 04.09.2017) на проведение государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения.

#### **Объект экспертизы**

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

#### **Цель экспертизы:**

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установления границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А);

- режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А),

представленных в Проекте зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон (Разработчик: ООО ФИРМА «СС Проект», г. Нижний Новгород, 2017 г.).

### **Перечень документов, представленных на экспертизу.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон (далее - Проект), разработанный ООО ФИРМА «СС Проект») представлен в составе:

Введение
Пояснительная записка к установлению границ зон охраны объекта культурного наследия, зон регулирования застройки и требований к градостроительным регламентам в них
<b>Раздел I. Исследовательская часть научно-проектной документации</b>
Сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)) в соответствии со статьей 20 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
Историко-культурный опорный план к проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Историческая записка. Определение исторического окружения объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Ландшафтно-визуальный анализ объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
<b>Раздел II. Утверждаемая часть научно-проектной документации</b>
Границы территории и охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г.

Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории, охранной зоне и зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Библиография
Приложения
Иллюстрации
Схема «Историко-культурный опорный план»
Схема «Визуальный анализ бассейна видимости объекта культурного наследия»
Схемы к проекту зон охраны и регулирования застройки

**Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.**

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, отсутствуют.

**Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.**

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

*соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;*  
*обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории;*  
*научной обоснованности предлагаемых проектных решений.*

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

*рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;*

*проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;*

*проведены консультации со специалистами ООО ФИРМА «СС Проект»;*

*осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов; экспертами принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;*

*оформлены результаты экспертизы в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.*

Экспертной комиссией установлено, что Проект разработан в 2017 ООО ФИРМА «СС Проект» по заказу ООО «Новые строительные технологии» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А), в структуре исторически сложившейся и современной городской застройки г. Нижнего Новгорода и территорий для допустимой компенсационной застройки посредством разработки на основе историко-культурных, историко-архитектурных и архивных исследований, выводов ландшафтно-визуального, анализа предложений по установлению границ территории и зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны, включая виды разрешенного использования земельных участков, высотные характеристики, размеры и пропорции зданий и сооружений, использование строительных материалов, цветовые решения, запрет или ограничения строительной и хозяйственной деятельности, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы, на основании:

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

- *Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;*

- *Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;*

- *Закона Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области»;*

- *материалов Генерального плана города Нижнего Новгорода и Правил застройки и землепользования в городе Нижнем Новгороде,*

- *Постановлению Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 №621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»;*

- *Порядку описания местоположения границ объектов землеустройства, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267.*

- *Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;*

- *Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;*

- *Приказу Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».*

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон состоит из обосновывающей (материалы историко-культурных исследований) и утверждаемой частей, включающих текстовой и графические материалы.

#### Обосновывающая часть Проекта включает:

- в состав текстовой части материалов по обоснованию входят: сведения об Объекте культурного наследия; историческая записка; историко-культурная характеристика Объекта и прилегающей территории; сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия;

сведения о композиционной связи с Объектом природного ландшафта; обоснование принятых проектных решений.

- в состав графической части материалов по обоснованию входят: фотоматериалы, иллюстрации, архивные чертежи, фотофиксация; чертежи: «Историко-культурный опорный план», «Визуальный анализ бассейна видимости объекта культурного наследия», схемы к проекту зон охраны.

Утверждаемая часть Проекта включает:

- в состав текстовой части утверждаемой части Проекта входит: Проект зон охраны Объекта культурного наследия (включает в себя описание границ зон охраны Объекта культурного наследия, координаты характерных точек границ территории каждой зоны, описание режимов использования земель в границах территории каждой зоны и требований к градостроительным регламентам в границах территории каждой зоны;

- в состав графической части утверждаемой части Проекта входят: Схемы для визуального описания предлагаемого проекта зон охраны, включающие схему Границ территории, Охранной зоны, Зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, Зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2, Зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 и Сводную схему Охранной зоны и Зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3).

Границы территории и зон охраны объекта культурного регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А) описаны и обозначены характерными (поворотными) точками в местной системе координат МСК-52, представлены на Картах-схемах границ территории объекта культурного наследия М 1:1000, границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения в М 1:1000.

**Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.**

**Характеристика обосновывающей текстовой и графической частей Проекта (материалы историко-культурных исследований).**

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, пр. Октября, 2а (литер А), представленные Разработчиком в обосновывающей части проекта, а также в текстовых, фото и графических приложениях к разделу в соответствии с требованиями, определенными ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Территория обследования и проектирования границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения определена в границах кварталов исторического центра г. Нижнего Новгорода, расположенных в непосредственной близости к планировочному центру Автозавода. Размещается участок в квартале, ограниченном проспектом Октября, проспектом Ленина и проспектом Ильича – с севера.

Исследуемый объект находится в непосредственной близости от планировочного ядра Соцгорода Автозавода, являющегося некогда единым ансамблем с Горьковским Автозаводом. Комплекс источников по истории развития данной территории достаточно обширен, исследование одного участка непосредственно соприкасается с изучением другого на основании одних и тех же источников, поэтому опорный план выполнен для территории, охватывающей сразу несколько кварталов.



В ближайшем окружении территории проектирования иные объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют.

Объект культурного наследия, расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, пр. Октября, 2а (Литер А), принят на государственную охрану на основании Постановления и.о. губернатора области от 11.12.98 № 329 «О внесении изменений и дополнений в решение Горьковского исполкома областного Совета народных депутатов от 18.12.89 № 471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения». При принятии на охрану объекта определено:

- наименование памятника: «Здание универмага»;
- адрес памятника: г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А);
- дата сооружения: 1938 г.;
- архитектор: Л. М. Наппельбаум;
- сведения о категории историко-культурного значения объекта: объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения;
- категория охраны: региональная;
- вид объекта: памятник;
- общая видовая принадлежность: архитектуры и градостроительства.

Регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации: 521610470390005.

Предмет охраны (согласно Паспорту ОКН):

- местоположение объекта;
- общее объемно-пространственное решение;
- архитектурное решение уличных фасадов (включая рисунок оконных переплетов в порталах и ленточное остекление);
- штукатурные детали уличных фасадов (карнизы, пилоны и т. п.);
- первоначальные детали интерьеров: ограждения и отделка козлов лестниц (главной и ведущей на чердак), колонны и потолочные балки, открытые в интерьер, и их отделка.

Здание универмага расположено в центральной части Соцгорода Автозавода, располагающегося в Автозаводском районе Нижнего Новгорода, в непосредственной близости от планировочного ядра данного района – площади И. И. Киселева, от которой лучами расходятся проспекты Октября, Ленина и Молодежный. Проспекты Октября и Ленина сходятся под острым углом, на этом месте, своего рода автозаводской «стрелке», построено громадное для того времени здание Универмага.

Соцгород Автозавода являлся неотъемлемой частью проекта строительства Горьковского Автомобильного завода. Одновременно со строительством крупнейшего в СССР завода по производству автомобилей, в рамках единого архитектурного замысла с ним, планировалось строительство жилья для его работников с соответствующей инфраструктурой. На центральной площади соцгорода Автозавода, становящейся ядром формирующейся планировочной структуры предполагалось разместить ряд зданий социального назначения: Дворец культуры, кинотеатр (рядом с входом в парк), крупный универмаг. Первоначальный проект планировки соцгорода подвергался неоднократным доработкам, в результате которых существующая ситуация значительно отличается от первоначального замысла. Строительство многих зданий общественного назначения, в обстановке приближающейся войны, велось по остаточному принципу. Их проекты подвергались переработке с целью удешевления, в ходе которой облик зданий терял декоративные элементы. Само качество строительства и

применяемых строительных материалов было не высоким, что привело к быстрому ухудшению технического состояния зданий.

Проект универмага разработан в 1933-1934 годах институтом Гипроторг совместно с управлением капитального строительства автозавода (архитектор — Лев Моисеевич Наппельбаум). Начало подготовительного этапа строительства универмага следует отнести к январю 1935 года, при этом основная фаза работ пришлась на 1936-1937 годы. Здание принято в эксплуатацию в 1937 году, к 20-летию Великой Октябрьской Социалистической революции. В ходе строительства первоначальный проект был изменен из-за необходимости уменьшения кубатуры постройки. Объемно-планировочное решение трехэтажного здания, выполненного из кирпича, позволило удачно оформить центральную часть Соцгорода Автозавода — острый угол проспектов Октября и Ленина. Здание автозаводского универмага является одним из лучших образцов позднего, или обогащенного конструктивизма. Архитектура композиции отличается простотой и четкостью. По форме здание напоминает два расходящихся под углом 45 градусов луча, соединенных плавно закругленным центральным фасадом. Эта часть здания, имеющая сплошное витражное остекление, подчеркнута вертикальными пилястрами и завершена аттиком из сквозных рам, предназначенных для надписи «универмаг». Нижняя часть витража «прорезана» горизонталью входному козырьку, опирающемуся на мощные прямоугольные в плане опоры. Плоскость боковых крыльев композиции здания разделена в центре высоким портиком с дополнительными входами. Для достижения цельности архитектурного решения использован прием объединения световых проемов, контрастирующих с глухими плоскостями стен. Использование в композиции здания больших витрин и витражей точно отражает его назначение. В центральной части универмага расположена широкая дугообразная лестница, соединяющая три этажа здания. Между этажами организованы небольшие смотровые площадки, обращенные одной стороной — в торговый зал, а другой — к окнам центрального фасада. Перила лестницы имеют оригинальное решение, придающее ей плавные очертания.

За проект этого здания в стиле позднего конструктивизма московский архитектор Лев Моисеевич Наппельбаум отмечен Государственной премией.

Бассейн видимости здания определяется в границах проспекта Ленина, проспекта Октября и площади Киселева, а со стороны внутриквартального пространства ограничивается смежной застройкой. В целом, можно отметить, что бассейн видимости Объекта непосредственно связан с красными линиями застройки проспектов Октября и Ленина. Также на пересечении проспектов и по их протяженности открываются основные коридоры видимости ОКН. Так, по проспекту Октября распространение бассейна видимости ограничивается 270 метрами общей протяженности, а по проспекту Ленина — не более чем 250 метрами.

Таким образом, бассейн видимости объекта культурного наследия определяется в следующих границах: по пр. Октября территория видимости распространяется на 90-110 метров в юго-западном направлении и на 160-180 метров в северо-восточном, с незначительным проникновением его во внутриквартальное пространство по нечетной стороне улицы.

С западной стороны по пр. Ленина видимость объекта ограничивается 120 метрами, с востока — 120-130 метрами, с небольшим проникновением бассейна внутрь квартальной застройки. Во внутриворотовом пространстве бассейн видимости в общей сложности определяется в пределах 10, 25-30 метров.

Наилучшая видимость объекта обеспечивается со стороны площади Киселева, пересечения пр. Октября и пр. Ленина, а также с угла пр. Молодежного, рядом с площадью Киселева; наиболее характерными точками восприятия объекта являются позиции по осям главного и боковых фасадов зданий и восприятие зданий с угловой позиции по главному входу.

Со стороны дворовой зоны (северной стороны) характерных точек восприятия зрителем не выявлено. Происходит это вследствие наличия в непосредственной близости от здания современных ограждений, хозяйственных построек и смежной застройки значительной высотности. Основное восприятие объекта по высоте происходит на уровне условного

горизонта (около 165 см), то есть на уровне глаз человека, таким образом угол зрительного восприятия составляет не более 20-25°, что при условиях стесненной застройки и небольшой ширины улиц ограничивается 10-12 метрами в высоту.

Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)) поставлен на государственную охрану в качестве памятника истории и культуры регионального значения Постановления и.о. губернатора области от 11.12.98 № 329 «О внесении изменений и дополнений в решение Горьковского исполкома областного Совета народных депутатов от 18.12.89 № 471 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения»; пунктом 3 статьи 64 Федерального закона от 25.06.2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» отнесен к объектам культурного наследия регионального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр), с последующей регистрацией данных об Объекте в Реестре в соответствии с требованиями указанного выше Федерального закона. Документы о регистрации Объекта в Реестре в порядке, установленном гл. IV Федерального закона № 73-ФЗ и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 года № 954, на экспертизу не представлены.

Границы территории объекта культурного наследия не установлены.

Материалы историко-культурных исследований выявили следующее:

1. Изучаемый в данной документации объект культурного наследия дошел до настоящего времени в хорошем состоянии и представляет собой интересный пример общественного здания в стиле постконструктивизм. Территориальные границы земельного участка на момент начала XXI века на местности читаются и совпадают с границами Объекта на момент его постройки.

2. Историческая территория земельного участка на местности прослеживается и совпадает с современным кадастровым делением. Стоит отметить, что участок объекта культурного наследия отмежеван и имеет закрепленные документально кадастровые границы с кадастровым номером № 52:18:0040272:7.

3. Бассейн видимости Объекта непосредственно связан с красными линиями застройки проспектов Октября и Ленина. Наилучшая видимость объекта обеспечивается со стороны площади Киселева, пересечения пр. Октября и пр. Ленина, а также с угла пр. Молодежного, рядом с площадью Киселева; наиболее характерными точками восприятия объекта являются позиции по осям главного и боковых фасадов зданий и восприятие зданий с угловой позиции по главному входу.

4. Поскольку строительство здания Универмага велось на пустыре, объект располагался на значительном расстоянии от других объектов, близких к нему по времени строительства, в силу чего объекты, которые могли составлять историческое окружение Универмага не попадают в его бассейны видимости. На протяжении второй половины XX и в начале XXI веков на прилегающей к зданию территории интенсивно велось строительство среднеэтажных и многоэтажных объектов, не соответствующих исторической застройке по своим стилистическим характеристикам.

Материалы историко-культурных исследований содержат материалы современной фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения и территории проектирования. По итогам их выполнения составлены:

- Карта (схема) с указанием точек визуального восприятия и коридоров видимости объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М.

Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)) М 1: 2000.

- Историко-культурный опорный план в границах кварталов, исторического центра г. Нижнего Новгорода. М 1: 2000

Экспертная комиссия, рассмотрев обосновывающую часть Проекта, отмечает системный подход Разработчика к разработке данной части Проекта, проведенные научно-исследовательской работы, результаты которой стали основанием для подготовки предложений по установлению:

1) границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А));

2) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения.

**Характеристика утверждаемой графической и текстовой части Проекта (проект зон охраны объекта культурного наследия).**

На основании проведенных историко-культурных и историко-архитектурных исследований, выводов ландшафтно-визуального анализа Проектом предлагается установить для объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)) **зоны охраны**, в следующем составе:

- **охранная зона объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ -1);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ -2) – участки ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2., ЗРЗ-2.3.;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ -3).**

По мнению экспертной комиссии, такая дифференциация зон охраны объекта культурного наследия регионального значения обоснована и может быть поддержана, основана на результатах историко-градостроительного и визуально-ландшафтного анализов. При установлении охранной зоны (ОЗ), а также зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ) Разработчиком учитывалась необходимость сохранения целостности исторической застройки и регулирования строительства и реконструкции объектов капитального строительства для обеспечения сохранности охраняемых видовых раскрытий.

Предложены Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны и зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения: «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)).

Предлагаемые Проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границе охранной зоны (ОЗ) и зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ), путем установления 3-х ее подзон: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 (включает участки: ЗРЗ-2.1., ЗРЗ-2.2., ЗРЗ-2.3.) и ЗРЗ-3, направлены на обеспечение их сохранности в сложившемся историко-градостроительном окружении.

**Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы, а также специальная, техническая и справочная литература.**

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 191-ФЗ;
- Постановление 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 признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 № 71 «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»;
- Закон Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-3 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области.

**Обоснования вывода экспертизы.**

Рассмотрев, представленные на государственную историко-культурную экспертизу материалы Научно-проектной документации по разработке границ территории и проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, выполненные в 2017 г. ООО ФИРМА «СС Проект», экспертная комиссия отмечает полноту состава как обосновывающего, так и утверждаемого его разделов, подход Разработчика к решению поставленной цели обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения в его исторической среде; регулирования хозяйственной деятельности на сопряженной с объектами культурного наследия территории, а также обоснованность предлагаемых проектных решений, выполненных с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, в сфере градостроительства и землепользования и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Результаты историко-культурных и градостроительных исследований, ландшафтно-визуального анализа современной ситуации в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)), послужили основанием для предложения по установлению зон их охраны в следующем составе:

- *Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ);*
- *Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 (участки ЗРЗ-2.1., ЗРЗ-2.2., ЗРЗ-2.3.), ЗРЗ-3).*

и которые, по мнению экспертной комиссии, обосновано и поддерживается экспертами.

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)) направлены на сохранение объекта культурного наследия в его градостроительном окружении.

Графические приложения и описание границ территорий объектов культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)) выполнены в соответствии с Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».

Графические приложения и описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)) выполнены в соответствие с требованиями Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

## **ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ.**

**Установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)), в следующем составе:**

- **охранная зона (ОЗ);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ-1),**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ-2), участки ЗРЗ-2.1., ЗРЗ-2.2., ЗРЗ-2.3.,**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ-3),**

**представленных в Проекте зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, разработанном ООО ФИРМА «СС Проект», СООТВЕТСТВУЕТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

**Экспертная комиссия рекомендует к утверждению Правительством Нижегородской области:**

- **границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)), в следующем составе: охранная зона (ОЗ), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ-1), зона**

регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ-2, участки ЗРЗ-2.1., ЗРЗ-2.2., ЗРЗ-2.3.), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ-3), согласно Приложению № 1;

- режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранный зоны и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)), согласно Приложению № 2.

*Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.*

**К настоящему акту прилагаются:**

1. Приложение № 1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)) на 1 л.;
2. Приложение № 2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)) на 4 л.;
3. Протокол организационного заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)), от 4 сентября 2017 г. на 4 л.;
4. Протокол итогового заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)), от 12 октября 2017 г. на 2 л.

**Председатель экспертной комиссии**

**О.Н. Авксентьева**

**Ответственный секретарь комиссии**

**А.В. Малышева**

**Член экспертной комиссии**

**Н.П. Девятова**

*Дата оформления*

*Акта государственной историко-культурной экспертизы - 12 октября 2017 г.*

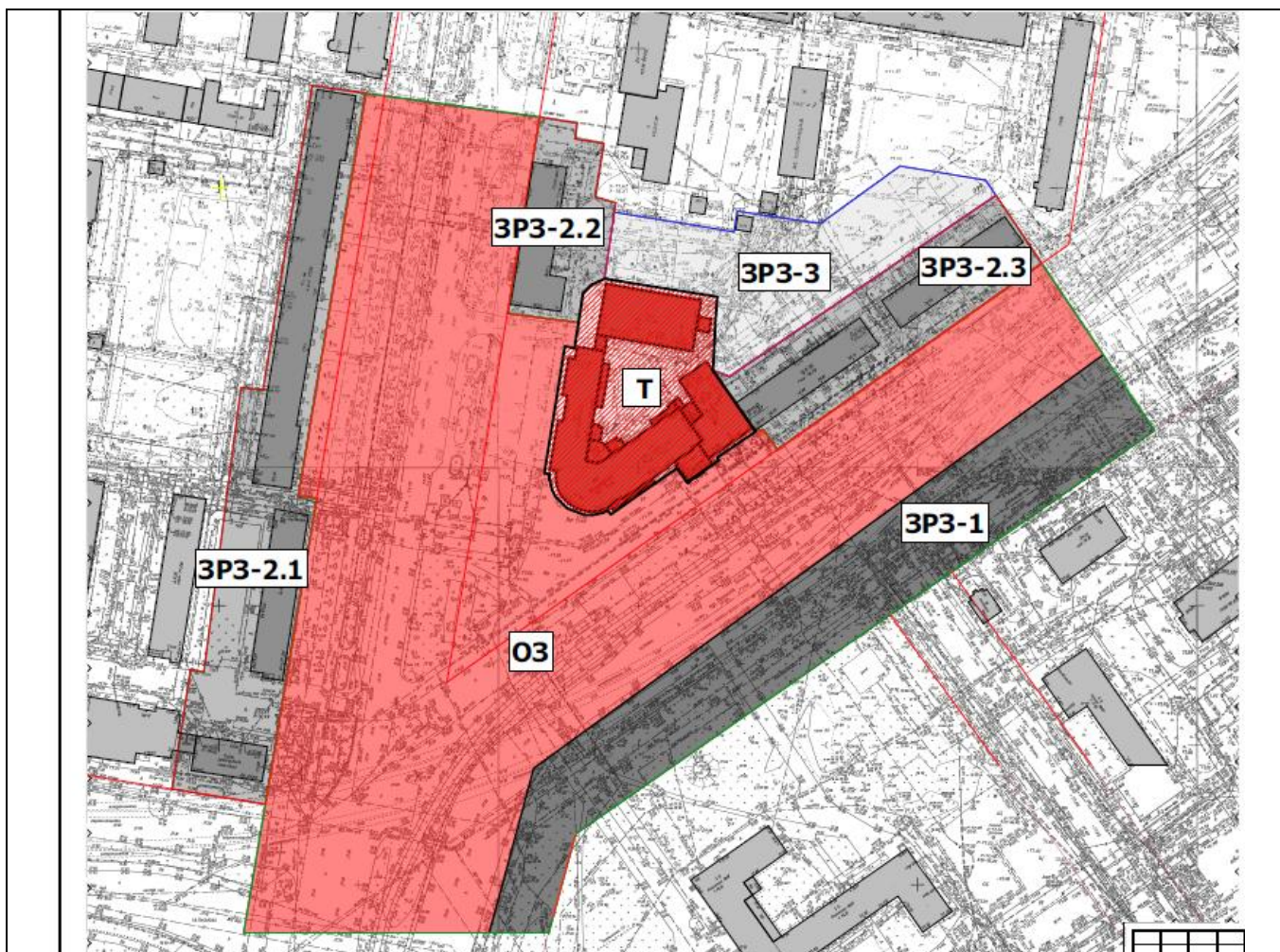
## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**к акту государственной историко-культурной экспертизы  
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород,  
Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))**



Приложение № 1  
к акту государственной  
историко-культурной экспертизы  
от 12 октября 2017 года

**Схема**  
**границ зоны охраны объекта культурного**  
**наследия регионального значения**  
**«Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г.**  
**(г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))**



**Состав зон охраны объекта культурного наследия:**

- охранная зона (ОЗ);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ-1),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ-2) участки ЗРЗ-2.1., ЗРЗ-2.2., ЗРЗ-2.3.,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (ЗРЗ-3).

**Режимы  
использования земель и требования к градостроительным регламентам  
в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание  
универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район,  
пр. Октября, 2а (Литер А))**

**1. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)**

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», разрешается:

- использование земельных участков в целях:
  - 1) территории общего пользования;
- регенерация (восстановление) историко-градостроительной среды на основе историко-архивных изысканий;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ с соблюдением требований в области охраны объектов археологического наследия;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов без повышения существующих отметок, прокладка подземных инженерных коммуникаций;
- размещение в границах территорий общего пользования подземных сооружений (сооружений автомобильного транспорта: туннелей, пешеходных переходов, подземных стоянок) при наличии инженерно-геологического заключения об отсутствии их негативного воздействия на объекты культурного наследия и существующую застройку;
- применение ночной подсветки зданий и сооружений;
- благоустройство: использование в покрытии пешеходных площадок и тротуаров натуральные материалы (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения дождевых и талых вод; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; озеленение: посадка кустарников, разбивка клумб, газонов; установка антивандальной уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам элементов архитектурной среды;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;
- размещение отдельно стоящих афишных тумб высотой не более 2,7 метра; средств ориентирующей информации высотой не более 2,7 метра;
- организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов;

Запрещается:

- возведение объектов капитального и некапитального строительства;
- прокладка инженерных коммуникаций надземным способом;
- установка надземных пешеходных переходов;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку.

**2. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)**

**2.1. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага» -ЗРЗ-1

**Разрешается:**

- использование: земельные участки (территории) общего пользования;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка подземных инженерных коммуникаций;
- размещение подземных сооружений (сооружений автомобильного транспорта: туннелей, пешеходных переходов, подземных стоянок) при наличии инженерно-геологического заключения об отсутствии их негативного воздействия на объекты культурного наследия и существующую застройку;
- организация открытых эко-парковок с расчетным количеством парковочных мест согласно местных нормативов;
- установка прозрачных ограждений, разделяющих пешеходную и проезжую части дорог, высотой не более 1,2 м;
- благоустройство: использование в покрытии пешеходных площадок и тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения дождевых и талых вод; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; озеленение: посадка ценных пород деревьев и кустарников, разбивка клумб, газонов; установка антивандальной уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам элементов архитектурной среды;

**Запрещается:**

- возведение объектов капитального и некапитального строительства, за исключением строительства подземных сооружений;
- прокладка инженерных коммуникаций надземным способом;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
- размещение отдельно стоящих крупноформатных средств наружной рекламы и информации;

**2.2. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2 (включает участки: ЗРЗ-2.1. ЗРЗ-2.2, ЗРЗ-2.3), ЗРЗ-3**

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (включает участки: ЗРЗ-2.1. ЗРЗ-2.2, ЗРЗ-2.3), ЗРЗ-3 действуют общие требования к режимам использования земель с особыми требованиями к градостроительным регламентам в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Разрешается:**

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях:
  - 1) размещения жилых помещений различного вида и обеспечения проживания в них;
  - 2) здравоохранения;
  - 3) образования и просвещения;

- 4) культурного развития;
- 5) общественного управления;
- 6) коммунального, бытового и социального обслуживания;
- 7) осуществления предпринимательской деятельности в части размещения объектов делового управления, торговли, общественного питания, гостиничного обслуживания, банковской и страховой деятельности;

- капитальный ремонт, реконструкция и возведение объектов капитального строительства с высотными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (высота измеряется от нижней отметки уровня земли до конька крыши при скатном ее решении с углом наклона не более 30 градусов или до верхней отметки парапета крыши при плоском ее решении):

а) в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (участки ЗРЗ-2.1., ЗРЗ-2.2., ЗРЗ-2.3.) высотой не более 20 метров;

б) в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 высотой не более 25 метров;

- использование при строительстве новых зданий архитектурной стилистики, принципов и приемов, характерных для советской архитектуры 30-40-х годов (архитектуры Автозавода);

- регенерация (восстановление) историко-градостроительной среды на основе историко-архивных изысканий, достаточных для ее восстановления;

- проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ с соблюдением требований в области охраны объектов археологического наследия;

- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка подземных инженерных коммуникаций;

- установка прозрачных ограждений, разделяющих пешеходную и проезжую части дорог, высотой не более 1,2 м, а также временных строительных ограждающих конструкций;

- применение ночной подсветки зданий и сооружений;

- благоустройство: использование в покрытии пешеходных площадок и тротуаров натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения дождевых и талых вод; установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; озеленение: посадка ценных пород деревьев и кустарников, разбивка клумб, газонов; установка антивандальной уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам элементов архитектурной среды;

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

- установка на фасадах информационных конструкций (вывесок) в виде отдельных букв и знаков не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа высотой не более 0,6 м, без использования открытого способа свечения, а также иных требований, установленных местными нормативами;

- организацию входных групп (крылец, навесов) в нежилые помещения первых этажей, остекление балконов, замену окон, замену входных дверей в места общего пользования осуществлять в соответствии с единым архитектурным решением, отвечающим общему стилистическому решению фасада (ов) и обеспечивающим безопасное и комфортное передвижение пешеходов по тротуарам;

- организация парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

#### **Запрещается:**

- прокладка инженерных коммуникаций надземным способом;

- использование существующих зданий и сооружений для производственной деятельности, размещение взрыво- и пожароопасных предприятий, а также объектов, создающих повышенные грузовые потоки;
  - отступ объекта(ов) капитального строительства от красной линии (линии застройки);
  - использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
  - установка на фасадах, формирующих территории общего пользования кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования;
  - размещение отдельно стоящих крупноформатных средств наружной рекламы и информации;
  - установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, а именно в виде: баннеров; кронштейнов; установок на крышах; коробов; сплошного заполнения витринных окон. Использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения.
-

## ПРОТОКОЛ

**организационного заседания комиссии экспертов по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон**

г.г. Москва, Казань, Ижевск

4 сентября 2017 г.

### **Совещались (по дистанционной связи):**

**Малышева Анна  
Вячеславовна**

образование высшее, архитектор-реставратор, стаж профильной деятельности 16 лет. Генеральный директор ООО НПП «Симаргл». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.01.2016 № 212;

**Авксентьева  
Ольга Николаевна**

образование: высшее - Казанский инженерно-строительный институт, архитектор и Институт государственного и муниципального управления при Президенте Республики Татарстан, менеджер государственного и муниципального управления. Общий стаж работы 34 года. Член Научно-методического совета по вопросам государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия при Министерстве культуры РТ, член Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; член Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2016 №1632;

**Девятова  
Нина Пвловна**

образование высшее, Удмуртский государственный университет, историк. Стаж работы по профильной деятельности – 37 лет. Член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Член Центрального совета ВОО «ВООПИиК», заместитель Председателя Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК» Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2016 №1632.

### **Повестка дня:**

1. Утверждение состава членов комиссии экспертов.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря комиссии экспертов.
3. Определение порядка работы и принятия решений комиссии экспертов.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы комиссии экспертов.

6. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

**Слушали:**

**1. Об утверждении состава членов комиссии экспертов.**

**Решили:** Утвердить состав членов комиссии экспертов в следующем составе: Малышева А.В. (г. Москва), Авксентьева О.Н. (г.Казань), Девятова Н.П. (г.Ижевск).

**2. О выборе председателя и ответственного секретаря комиссии экспертов**

Выбор председателя и ответственного секретаря комиссии экспертов был поставлен на голосование.

Решение принято - единогласно.

***Решили:***

- избрать председателем комиссии экспертов: О.Н.Авксентьеву;
- избрать ответственным секретарем комиссии экспертов: А.В.Малышеву.

**3. Об определении порядка работы и принятии решений комиссии экспертов.**

А.В.Малышева уведомила членов комиссии, что **объектом** экспертизы является «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А) (далее - Проект) в следующем составе:

Введение
Пояснительная записка к установлению границ зон охраны объекта культурного наследия, зон регулирования застройки и требований к градостроительным регламентам в них
<b>Раздел I. Исследовательская часть научно-проектной документации</b>
Сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)) в соответствии со статьей 20 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
Историко-культурный опорный план к проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Историческая записка. Определение исторического окружения объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Ландшафтно-визуальный анализ объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
<b>Раздел II. Утверждаемая часть научно-проектной документации</b>
Границы территории и охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории, охранной зоне и зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности



объекта культурного наследия «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г. (г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А))
Библиография
Приложения
Иллюстрации
Схема «Историко-культурный опорный план»
Схема «Визуальный анализ бассейна видимости объекта культурного наследия»
Схемы к проекту зон охраны и регулирования застройки

Заказчик экспертизы – ООО «Новые строительные технологии»

Заказчик проекта: ООО «Новые строительные технологии»

Разработчик проекта: ООО ФИРМА «СС Проект» (г. Нижний Новгород);

Проект был разработан в 2017 году

**Цель экспертизы:** определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установления границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А);

- режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А);

представленных в Проектной документации по разработке границ территории и проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон (Разработчик: Кудряшов К.Н., г. Нижний Новгород, 2017 г.).

#### **Решили:**

Определить следующий порядок работы и принятия решений комиссии экспертов:

1. В своей работе комиссия экспертов руководствуется ст. 29 ст. 31 Федерального закона от 25.06. 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

2. Работа комиссии экспертов осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем комиссии экспертов, по согласованию с остальными членами. Заседание комиссии экспертов ведет и ее решение объявляет председатель Комиссии экспертов. При отсутствии на заседании председателя комиссии экспертов, его обязанности осуществляет ответственный секретарь комиссии экспертов. В случае невозможности председателя комиссии экспертов исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы, в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены комиссии экспертов проводят организационное заседание и избирают из



своего состава нового председателя комиссии экспертов. В период до выборов нового председателя комиссии экспертов его обязанности исполняет ответственный секретарь комиссии экспертов.

3. Решение комиссии экспертов принимается большинством голосов, при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя комиссии экспертов.

4. Комиссия экспертов ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний;
- протоколы выездных заседаний.

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами комиссии экспертов, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем комиссии экспертов. Работу комиссии экспертов организуют председатель и ответственный секретарь.

#### **4. Об определении основных направлений работы экспертов.**

Определить следующие направления работы экспертов:

- провести научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по проекту с позиции научно-методического соответствия по содержанию научно-проектной документации по разделам;
- обсудить на комиссии предварительные результаты рассмотрений, обсудить материалы экспертных заключений членов комиссии.

#### **5. Об утверждении календарного плана работы комиссии экспертов.**

Утвердить следующий календарный план работы комиссии экспертов:

**4 сентября 2017г.** - организационное заседание комиссии экспертов;

**11 октября 2017 г.** - итоговое заседание комиссии экспертов по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения **АКТа** государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А).

**Ответственные исполнители:** А.В. Малышева, О.Н. Авксентьева, Н.П. Девятова.

#### **6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика.**

**Решили:**

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по научно-проектной документации в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

**Председатель комиссии экспертов**

**О.Н. Авксентьева**

**Ответственный секретарь  
комиссии экспертов**

**А.В. Малышева**

**Член комиссии экспертов**

**Н.П. Девятова**

**ПРОТОКОЛ №2**

**итогового заседания комиссии экспертов по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А)**

г.г. Москва, Казань, Ижевск

12.10.2017 г.

**Совещались (по дистанционной связи):**

**Председатель комиссии экспертов: Авксентьева Ольга Николаевна** образование: высшее - Казанский инженерно-строительный институт, архитектор и Институт государственного и муниципального управления при Президенте Республики Татарстан, менеджер государственного и муниципального управления. Общий стаж работы 34 года. Член Научно-методического совета по вопросам государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия при Министерстве культуры РТ, член Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; член Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2016 №1632;

**Ответственный секретарь комиссии экспертов: Малышева Анна Вячеславовна**, образование высшее, архитектор-реставратор, стаж профильной деятельности 16 лет. Генеральный директор ООО НПП «Симаргл». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.01.2016 № 212;

**Член комиссии экспертов: Девятова Нина Павловна** - образование высшее, Удмуртский государственный университет, историк. Стаж работы по профильной деятельности – 37 лет. Член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Член Центрального совета ВОО «ВООПИиК», заместитель Председателя Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК» Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2016 №1632.

**Повестка дня:**

1. Рассмотрение предложений экспертов по Заключению - АКТа государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А), разработанной Кудряшовым К.Н, в 2017 году.

2. Внесение изменений, дополнений, поправок и согласование заключительных выводов заключения;

3. Принятие решения о подписании и передаче «Заказчику» в электронном виде Заключения - АКТа государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А).

**Ответственные исполнители:** А.В. Малышева, О.Н. Авксентьева, Н.П. Девятова.

**Принятые решения:**

1. Члены комиссии экспертов О.Н. Авксентьева, А.В. Малышева, Н.П. Девятова, ознакомились с Проектом, согласились с представленными на экспертизу проектными решениями и решили оформить текст Заключения – **АКТа** государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А), с формулировкой заключительных выводов.

2. Внесли изменения, дополнения, поправки и согласовали заключительные выводы заключения.

3. Решили подписать и передать «Заказчику» в электронном виде - Акт государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание универмага», арх. Л. М. Наппельбаум, 1938 г., расположенного по адресу г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Октября, 2а (Литер А).

**Председатель комиссии экспертов:**

**О.Н. Авксентьева**

**Ответственный секретарь  
комиссии экспертов:**

**А.В. Малышева**

**Член комиссии экспертов:**

**Н.П. Девятова**