

**Акт**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г.**  
**(Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34,**  
**литер А)**

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (ред. от 24.04.2020) и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (ред. от 27.04.2017).

**Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:**

Экспертиза проведена в период с 10.05.2020 по 04.06.2020.

**Место проведения экспертизы:**

г. Нижний Новгород.

**Заказчик экспертизы:**

ООО «Истра НН».

**Сведения об экспертах:**

1. **Бахарева Наталия Николаевна** – председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии.

Образование высшее, специальность "Архитектура"; второе высшее образование по специальности «Государственное и муниципальное управление» (квалификация «Менеджер»).

Ученая степень - кандидат философских наук (специальность "Теория и история культуры").

Стаж работы – 37 лет, в том числе в сфере охраны объектов культурного наследия – 30 лет.

Место работы и должность – Волго-Вятский филиал ГМИИ им. А.С. Пушкина, начальник сектора медиаискусства отдела творческих проектов.

Статус аттестованного государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы присвоен приказом Министерства культуры Российской Федерации от 27.02.2019 № 219.

Профиль экспертной деятельности - объекты государственной историко-культурной экспертизы, в т.ч. проекты зон охраны объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь

Н.Н. Бахарева

**2. Агафонова Ирина Святославовна** - член экспертной комиссии.

Образование высшее (Горьковский инженерно-строительный институт им. В.П. Чкалова), специальность "Архитектура"; архитектор-реставратор.

Стаж работы в сфере охраны и сохранения объектов культурного наследия – 35 лет.

Место работы и должность – ООО Научно-исследовательское предприятие "Этнос", главный архитектор.

Статус аттестованного государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы присвоен приказом Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2018 № 580.

Профиль экспертной деятельности - объекты государственной историко-культурной экспертизы, в т.ч. проекты зон охраны объекта культурного наследия.

**3. Зеленова Светлана Валерьевна** – член экспертной комиссии.

Образование высшее, специальность "Архитектура"; второе высшее образование по специальности «Государственное и муниципальное управление» (квалификация «Менеджер»).

Имеет диплом Академии переподготовки работников искусства, культуры и туризма на кафедре методологии и технологии реставрации памятников культуры (г. Москва) по программе «Реставрация, экспертиза и менеджмент объектов культурного наследия» с правом ведения профессиональной деятельности в сфере охраны и реставрации объектов культурного наследия.

Ученая степень - кандидат архитектуры (по специальности "Теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия").

Стаж работы – 40 лет, в том числе в сфере охраны объектов культурного наследия – 27 лет.

Место работы и должность – заместитель директора Государственного автономного учреждения Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» (ГАУ НО НПЦ).

Статус аттестованного государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы присвоен приказом Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2018 № 580.

Профиль экспертной деятельности – объекты государственной историко-культурной экспертизы, в т.ч. проекты зон охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем акте.

### **Объект экспертизы**

Научно-проектная документация "Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А) (далее также - проект, проектная документация).

### **Цель экспертизы**

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" государственная историко-культурная экспертиза указанной проектной документации проведена в целях установления соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны, особых режимов использования земель в границах зон охраны, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А).

### **Заказчик разработки проектной документации**

АО ИСК «Стройкомплект».

### **Проектная организация**

Общество с ограниченной ответственностью «Истра НН».  
Авторский коллектив: ГАП – В.В. Жданов, архитектор – Е.Э. Родинка.

### **Перечень документов, представленных заказчиком:**

Научно-проектная документация "Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А) представлена в электронном виде в следующем составе:

<b>Часть 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны</b>	
<b>1.</b>	<b>Предварительные работы. Исходные данные</b>
1.1.	Общие данные
1.2.	Общие сведения об объекте культурного наследия
1.3.	Сведения о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны
1.4.	Сведения о расположенных в границах проектируемых зон выявленных объектах культурного наследия
1.5.	Сведения о ранее выполненной научно-проектной документации
1.6.	Исходные данные

<b>2.</b>	<b>Историко-архивные изыскания</b>
2.1.	Краткая историко-градостроительная характеристика
2.2.	Анализ документации территориального планирования, документации по планировке и градостроительному зонированию в исследуемой части города
2.3.	Фотофиксация
<b>3.</b>	<b>Визуально-ландшафтный анализ</b>
<b>4.</b>	<b>Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения</b>
	<b>Графическая часть</b>
	Историко-культурный опорный план:
	Схема историко-культурного опорного плана
	Фрагмент историко-культурного опорного плана застройки кварталов, расположенных вблизи ул. Грузинской, ул. Алексеевской, пер. Холодного
	Визуально-ландшафтный анализ:
	Схема анализа историко-градостроительной среды для определения зон наилучшего восприятия объекта культурного наследия
	Схема фотофиксации
	Дополнительные обосновывающие материалы:
	Сводная схема зон охраны
	<b>Часть 2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П.Полушкина» (г. Нижний Новгород, улица Грузинская, 34 (литер А))</b>
	Границы зон охраны
	Режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
	<b>Графическая часть</b>
	Схема зон охраны в цвете
	Схема зон охраны в четно-белом варианте для проекта нормативного правового акта

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

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

Эксперты:

не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);

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 решении, вытекающем 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.

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

При проведении экспертизы было осуществлено аналитическое исследование проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А) на предмет:

соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия, установления границ территорий зон охраны объектов культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия;

обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним 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, включающего документы и материалы, принятые от заказчика, и информацию, выявленную экспертной комиссией;

проведены консультации с разработчиками проекта;

осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;

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

**Перечень документов и материалов, использованных при проведении экспертизы**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 24.04.2020).

2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020).

3. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020).

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе" (ред. от 27.04.2017).

5. 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 о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

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

7. 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» (в ред. от 02.04.2019).

8. Постановление Администрации Нижегородской области от 08.02.2000 № 33 «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, научную и художественную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения».

9. Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07.92 № 210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода».

10. Решение областного Совета народных депутатов Нижегородской области от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода».

11. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07.10.2015 № 2822-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская обл.) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

12. Постановление Правительства Нижегородской области от 29.06.2012 № 396 «Об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – «Здание Дворянского собрания, 1826 г., арх. И.Е. Ефимов» (г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д. 18), границы территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения - "Флигель усадьбы А.В. Мичуриной" (г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д. 12 (литера И), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах» (с изм. от 06.10.2017).

13. Постановление Правительства Нижегородской области от 20.12.2012 № 918 «Об утверждении границы охранной зоны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – «Здание Государственного банка с живописью» на ул. Большая

Покровская, 26 и объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения - "Ансамбль зданий Нижегородского отделения Государственного банка» на пересечении улиц Большой Покровской и Грузинской, 26/17 в г. Нижнем Новгороде, режима использования земель и градостроительного регламента в утвержденной границе».

14. Постановление Правительства Нижегородской области от 23.05.2016 № 300 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Общежитие института инженеров водного транспорта с кинотеатром «Рекорд» (ул. Пискунова, 11/7 (литера А) и «Здание, где в 1918-1921 гг. располагалась Народная консерватория, затем музыкальный техникум (до 1931 г.), где работали видные музыканты Виллуан Василий Юльевич, Полуэктова Нина Николаевна и др., учились Мокроусов Борис Андреевич, Макарова Нина Владимировна, Цфасман Александр Наумович" (на пересечении ул. Алексеевской, ул. Октябрьской, 15/14 (литер А) в г. Нижнем Новгороде, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам утвержденных границах».

15. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.12.2017 № 301 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Алексеевская и Грузинская в г. Нижнем Новгороде».

16. Постановление Правительства Нижегородской области от 17.01.2018 № 23 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Алексеевской и Грузинской в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах».

17. Постановление Правительства Нижегородской области от 17.10.2018 № 691 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах».

18. Постановление Правительства Нижегородской области от 23.03.2019 № 158 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Алексеевской, Грузинской, Ошарской в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

19. Постановление Правительства Нижегородской области от 31.01.2020 № 76 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Алексеевской и Пискунова в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

20. Генеральный план города Нижнего Новгорода (утвержден постановлением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 14.03.2010 № 22 «О генеральном плане города Нижнего Новгорода») (<http://admgor.nnov.ru/gorod/gradostroitelstvo/generalniy-plan-goroda-nizhnego-novgoroda/>).

21. Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода (утверждены приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22) (<https://www.admgor.nnov.ru/gorod/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-s-izmeneniyami/>).

22. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] (<http://pkk5.rosreestr.ru/>).

23. Методические рекомендации "Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест" – М., Росреставрация, 1990.

24. Государственные списки памятников истории и культуры Нижегородской области: Каталог. - Н. Новгород, 2001.

25. Нижний Новгород: Иллюстрированный каталог объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения. Кн. 3, ч. 1. – Н. Новгород, Кварц, 2018.

26. «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г., расположенного по адресу г. Н. Новгород, Нижегородский район, ул. Грузинская дом 34 (Литер А)» (Кудряшев К.Н., 2017 г.).

27. Акт от 21.04.2017 государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия «Дом К.П. Полушкина», 1911 г., расположенного по адресу область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Грузинская, дом 34 (Литер А) (эксперты Авксентьева О.Н. (г. Казань), Девятова Н.П. (г. Ижевск), Малышева А.В. (г. Москва)).

28. Материалы и документы, представленные заказчиком.

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

### **1. Историко-градостроительная характеристика территории**

Объект культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» расположен в центральной части Нижнего Новгорода, в квартале в границах улиц Большая Покровская – Октябрьская – Алексеевская – Грузинская, в непосредственной близости от исторического планировочного ядра города – Нижегородского кремля.

Улица Большая Покровская соединяет площадь Минина и Пожарского с площадями Максима Горького и Лядова. Улица Алексеевская соседствует с улицей Большой Покровской и также направлена в сторону Дмитриевской



башни кремля. Улица расположена восточнее улицы Большой Покровской и почти смыкается с ней на центральной площади. Как и Большая Покровская, улица Алексеевская появилась на генеральном плане 1770 года, пробивка улицы произведена несколько позднее, при Генеральном размежевании 1784-1787 гг.

На протяжении всей своей истории улица Большая Покровская являлась центральной, наиболее престижной улицей города. Это определило характер застройки улицы и прилегающих к ней кварталов, которая непрерывно совершенствовалась на протяжении XIX-XX вв. Со временем застройка улицы Большой Покровской приобрела в целом представительный фронтальный характер, с вкраплением участков брандмауэрной застройки. Усадебная застройка на Большой Покровской практически исчезла.

Улицы Октябрьская и Грузинская пересекают улицы Большую Покровскую и Алексеевскую, формируя кварталы неправильной четырёхугольной формы. Начертание улицы (первоначально – переулка) Грузинской впервые определено генеральным планом города 1770 года. Тогда переулок планировался только между Большой Покровской и Алексеевской улицами. По генеральному плану 1799 года улица продолжена до улицы Ошарской, рассекая на две части усадьбу князя Г.А. Грузинского, в честь которого и получила своё название. Застройка улицы (до революции – переулка) к началу XX века была представлена в основном деревянной жилой застройкой, среди которой выделялся двухэтажный каменный особняк Ф.А. Румянцевой (ул. Грузинская, 30), перешедший к этому времени во владение купеческой семьи Ламоновых.

## **2. Историко-культурная характеристика объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды**

### **2.1. Нормативные правовые акты по объекту культурного наследия**

Памятник архитектуры «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А) был принят на государственную охрану постановлением Администрации Нижегородской области от 08.02.2000 № 33 «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, научную и художественную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения».

В соответствии с пунктом 3 статьи 64 Федерального закона № 73-ФЗ данный памятник является объектом культурного наследия регионального значения.

Регистрационный номер памятника в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 521410070430005 (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07.10.2015 № 2822-р).

Объект культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» находится в границах:

территории охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода, установленных решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07.1992 № 210-м "О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода";

исторической территории "Старый Нижний Новгород", установленных решением областного Совета народных депутатов Нижегородской области от 30.11.1993 № 370-м "Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода".

Граница и режим использования территории указанного объекта культурного наследия утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.12.2017 № 301 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Алексеевская и Грузинская в г. Нижнем Новгороде».

В 2017 году была разработана проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г., расположенного по адресу г. Н. Новгород, Нижегородский район, ул. Грузинская дом 34 (Литер А)» (автор К.Н. Кудряшев). Нормативные правовые акты на основе указанного проекта не издавались.

## **2.2. Историческая справка по объекту культурного наследия**

Доходный 2-этажный на каменном цоколе дом, расположенный вблизи пересечения улиц Грузинской и Алексеевской, был построен в 1911 году на обширном участке, принадлежавшем купцу К.П. Полушкину.

Куприян Павлович Полушкин – нижегородский купец, который в начале XX века имел доходный дом с торговыми помещениями на центральной улице Нижнего Новгорода – Большой Покровской, рядом с Городским театром – торговый дом товарищества «Полушкин Куприян Павлович и Ершов Николай Михайлович» (ул. Большая Покровская, 11).

Первоначально домовладение К.П. Полушкина развивалось вдоль улицы Алексеевской. Судя по «Плану места» 1901 года (ЦАНО, ф. 30, оп. 36, д. 357, л. 7), примыкавший к домовладению К.П. Полушкина земельный участок по пер. Грузинскому, на котором был впоследствии выстроен рассматриваемый деревянный дом, еще не принадлежал К.П. Полушкину.

К 1911 году домовладение К.П. Полушкина представляло собой несколько земельных участков сложной конфигурации, постепенно объединявшихся владельцем. К этому времени в состав домовладения входили расположенные на улице Алексеевской каменный 3-этажный дом, полукаменный дом и каменный 1-этажный пристрой с палатками и лавкой, а также имевшиеся на дворовой территории каменные службы и деревянные хозяйственные постройки.

Доходный дом в переулке Грузинском К.П. Полушкин строил на участке выкупленного им к этому времени соседнего домовладения. Об этом свидетельствует чертеж «План места» в составе проекта на постройку нового 2-этажного деревянного дома в переулке Грузинском (ЦАНО, ф. 30, оп. 36, д. 1721, л. 2). На плане обозначены границы земельных участков внутри домовладения К.П. Полушкина, а также показаны контуры предназначенной под снос периметральной застройки локального участка, расположенного по переулку Грузинскому.

В отличие от каменных построек домовладения К.П. Полушкина, выходявших фасадами на улицу Алексеевскую, новый дом в переулке Грузинском проектировался деревянным, как и большинство домов, располагавшихся в этом переулке. Доходный дом строился как самостоятельный объект, архитектурно и функционально не связанный с прочими строениями данного домовладения, расположенными по ул. Алексеевской.

Проект на постройку доходного жилого дома К.П. Полушкина в Грузинском переулке был утвержден Нижегородской городской управой в 1911 году. Автор проекта, выполненного в стиле модерн, не установлен.

По проекту фасад здания должен быть обшит досками, причем фриз под карнизом, полоса над окнами и под окнами первого этажа – вертикальными, а простенки между окнами – горизонтальными. Выпуски бревен несущих перпендикулярных стен также должны быть зашиты досками-пилястрами, с вертикальными прямоугольными заглаблениями. Под окнами второго этажа, в прямоугольных горизонтальных нишах должен быть размещен накладной деревянный орнамент в виде дугообразных элементов, концы которых заканчивались завитками в виде волют. Над тройным окном второго этажа также предполагался декор в виде завитков волют. По проекту верхние сектора деревянного кольца под треугольным фронтоном шатра заполнялись прозрачным рисунком в виде малых колец с крестом в центре.

Обшивка бревенчатого деревянного дома и декоративный орнамент, как это предусматривалось проектом, не были выполнены, так как проект был реализован в упрощенном виде. Отсутствует также предусмотренный проектом металлический ажурный гребень над шатром.

### **2.3. Характеристика историко-градостроительной среды объекта культурного наследия и результаты ландшафтно-визуального анализа**

На сегодняшний день степень сохранности историко-градостроительной среды рассматриваемого квартала, сформированной, в основном, зданиями и сооружениями второй половины XIX – начала XX вв., достаточно высока; включения нового строительства единичны. Нарушение целостности историко-градостроительной среды касается, главным образом, расположенного в центре квартала 9-этажного точечного многоквартирного жилого дома (ул. Грузинская, 30а).

В квартале в границах улиц Большая Покровская – Октябрьская – Алексеевская – Грузинская, кроме объекта культурного наследия

регионального значения «Дом К.П. Полушкина», находится целый ряд объектов культурного наследия регионального значения:

«Жилой дом с торговым помещением Н.А. Мочалова» (на пересечении улиц Октябрьской и Алексеевской, 15/17, литеры А, А1) (постановлением Правительства Нижегородской области от 17.10.2018 № 691 установлены зоны охраны объекта);

«Дом В.С. Прядилова» (г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 23, литер А) (приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.12.2017 № 301 утверждена граница территории объекта); постановлением Правительства Нижегородской области от 31.01.2020 № 76 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Алексеевской и Пискунова в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» установлены зоны охраны объекта);

«Дом Ф.А. Румянцевой» (Грузинская ул., 30, литеры А, А1) (приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.12.2017 № 301 утверждена территория объекта; постановлением Правительства Нижегородской области от 17.01.2018 № 23 утверждены зоны охраны объекта);

«Дом, в котором жили артисты Нижегородского театра драмы — Соколовский Владислав Александрович, Покровский Николай Александрович, Лекоев Николай Александрович и др.» (Грузинская ул., 24, литер А);

«Дом Басовых» (на пересечении Большой Покровской ул., Грузинской ул., 24/22, литер А);

«Дом Ф.Е. Приспешникова, в котором размещалась редакция газеты «Нижегородский листок», сотрудником которой с 1896 по 1902 годы был Горький Алексей Максимович» (на пересечении Большой Покровской ул., Грузинской ул., 24/22, литер А1);

«Доходный дом К.Г. Иванова» (Большая Покровская ул., 22, литер А);

«Дом В. Митрофанова – И. Мокеева (Большая Покровская ул., 20, литеры А, А1);

«Дом П.А. Косарева» (Октябрьская ул., 9, литера А).

«Дом К.П. Полушкина» главным (южным) фасадом обращен на ул. Грузинскую. С западной стороны от него находится объект культурного наследия регионального значения «Дом Ф.А. Румянцевой» (ул. Грузинская, 30, литеры А, А1), отделенный от рассматриваемого памятника незастроенным участком. С северной стороны от памятника находится открытое, преимущественно незастроенное, пространство внутриквартальной территории. Исключение составляет ряд одноэтажных строений хозяйственного назначения, предназначенных в настоящее время к сносу. С восточной стороны с разрывом находится одноэтажное строение

бывшей лавки К.П. Полушкина на пересечении улиц Грузинской и Алексеевской.

### **3. Актуальная градостроительная документация**

В настоящее время развитие городских территорий регламентируется следующими документами:

Генеральный план города Нижнего Новгорода (утвержден постановлением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 14.03.2010 № 22 «О генеральном плане города Нижнего Новгорода»);

Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода (утверждены приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22).

Использование исследуемого участка и прилегающих к нему земель, нормируется также следующими документами:

проект планировки центральной части города Нижнего Новгорода (распоряжение Правительства Нижегородской области от 17.08.2012 №1761-р);

проект планировки и межевания территории по улице Октябрьская (в районе домов №№ 11А, 13) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (постановление Администрации города Нижнего Новгорода от 16.07.2014 № 2663).

Исследуемый участок находится в зоне ОИ - «Зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны ОКН и зон достопримечательных мест».

В составе Правил разработана Карта границ территориальных зон города Нижнего Новгорода, согласно которой исследуемый участок находится в границах зон ТОИ - «Зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест».

Согласно схеме высотных параметров застройки центральной части г. Нижнего Новгорода, разработанной в составе Проекта планировки центральной части г. Нижнего Новгорода, исследуемый участок находится в границах территории с режимом «А» - «кварталы с предельно установленной высотой застройки в зоне с ограничением максимальной высоты зданий до 6 этажей; изменение установленной для конкретных кварталов этажности допускается только на основании визуально-ландшафтного обоснования, при максимальной этажности не более 6 этажей».

В границах исследуемого квартала установлены следующие высоты застройки квартала:

по линии регулирования застройки и хозяйственной деятельности ул. Октябрьской – 4 этажа;

по линии регулирования застройки и хозяйственной деятельности ул. Алексеевской – 3 этажа;

по линии регулирования застройки и хозяйственной деятельности ул. Грузинской – 3 этажа;

по линии регулирования застройки и хозяйственной деятельности ул. Большой Покровской – 4 этажа;

внутри квартала – 6 этажей.

Высота сохраняемых доминант внутри квартала – 6 этажей.

С северной стороны исследуемого участка находится квартал, по линии застройки ул. Октябрьской которого установлена высота, равная 4 этажам. С восточной и южной стороны исследуемого участка находятся кварталы, по линии застройки которых установлена высота, равная 5-6 этажам. С западной стороны исследуемого участка находится квартал, по линии застройки ул. Большой Покровской которого установлена высота, равная 5 этажам.

Проектом планировки и межевания территории по улице Октябрьская (в районе домов №№ 11А, 13) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода регулируется территория, расположенная в северной части исследуемого квартала. Согласно основному чертежу вышеуказанного проекта установлены:

красные линии квартала;

сохраняемые здания и сооружения;

проектируемые объекты;

границы проектируемых дорог и проездов, подпорных стенок.

Установленные указанными документами градостроительные регламенты подлежат уточнению по условиям охраны объектов культурного наследия, изложенным в экспертируемой документации.

#### **4. Характеристика и состав научно-проектной документации**

Экспертируемая документация выпущена в одном томе и состоит из двух частей:

Часть 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А);

Часть 2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А).

Часть 1 включает в себя:

1) исходные данные, касающиеся исследуемой территории (материалы нормативно-правового и информационного характера, собранные в уполномоченных органах государственной власти Нижегородской области и органах местного самоуправления в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства);

2) материалы историко-архивных исследований, в т.ч. исторические сведения об объекте культурного наследия и архивные графические материалы; сведения о ранее разработанной проектной документации;

3) материалы натуральных исследований, в т.ч. фотофиксацию объекта культурного наследия и объектов окружающей историко-культурной среды и материалы ландшафтно-визуального анализа;

4) аналитические материалы, в т.ч. характеристику градостроительной ситуации, развертки с нанесением зон композиционно-пространственного влияния, анализ актуальной градостроительной документации, обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия, а также историко-культурный опорный план.

Часть 2 содержит схемы, текстовые описания границ и таблицы поворотных точек границ зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Графическая часть тома 2 включает в себя схему зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленная на экспертизу проектная документация содержит необходимую информацию о принятых проектных решениях. Проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина».

### **5. Состав зон охраны объекта культурного наследия**

Рассматриваемым проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А) на основе проведенных исследований с учетом существующей градостроительной ситуации и действующей документации по территориальному планированию предлагается установить следующий состав зон охраны объекта культурного наследия:

охранная зона (ОЗ);

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Зона охраняемого природного ландшафта проектом не устанавливается.

Охранная зона (ОЗ) устанавливается с западной, северной и восточной сторон вокруг ранее утвержденной территории объекта культурного наследия «Дом К.П. Полушкина».

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливается к западу от охранной зоны и примыкает к ранее утвержденной охранной зоне объекта культурного наследия регионального значения «Дом Ф.А. Румянцевой» (ул. Грузинская, 30, литеры А, А1).

Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» (Нижегородская область, г. Нижний

Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А), таблицы поворотных (характерных) точек участков охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах указанных зон приводятся в приложениях 1, 2, 3 к настоящему акту.

### **Обоснования вывода экспертизы**

#### **1. Соответствие экспертируемой работы требованиям нормативных правовых актов**

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации являются зонами с особыми условиями использования территорий.

Согласно части 1 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Частью 2 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ даны определения зон охраны объекта культурного наследия:

охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и



открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

В соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (ред. от 27.04.2017) (далее – Положение о зонах охраны), проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон (пункт 6 Положения о зонах охраны).

Положением о зонах охраны установлены требования к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам для каждого из видов устанавливаемых зон охраны (пункты 9, 10, 11 указанного Положения).

Указанные нормы и требования положены в основу рассматриваемого проекта. Предлагаемые проектом границы, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## **2. Научная обоснованность предлагаемых проектных решений**

В соответствии с Положением о зонах охраны разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия осуществляется на основе необходимых историко-культурных исследований, данных государственного кадастра недвижимости и материалов по обоснованию проектов зон охраны объектов культурного наследия. Состав и содержание материалов по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия определяются на основании историко-культурных исследований.

Пунктом 4 Положения о зонах охраны охарактеризованы материалы историко-культурных исследований, формирующиеся на основании историко-культурного опорного плана населенного пункта или его фрагмента, сведений об объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения и иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия.

В рассматриваемой проектной документации в соответствии с Положением о зонах охраны содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы

по обоснованию проекта.

Авторами проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории и расположенных на ней объектов культурного наследия), проведен анализ документации территориального планирования, документации по планировке и градостроительному зонированию рассматриваемой территории. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и сопряженной с ним территории, ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А).

Историко-архивные изыскания осуществлены, в основном, в архиве Управления государственной охраны объектов культурного наследия (УГО ОКН НО). При разработке проекта учитывались ранее проведенные исследования и материалы, использованные в проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г., расположенного по адресу г. Н. Новгород, Нижегородский район, ул. Грузинская дом 34 (литер А)» (Кудряшев К.Н., 2017 г.), а также научные материалы издания «Нижний Новгород: Иллюстрированный каталог объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения». Кн. 3, ч. 1. – Н. Новгород, Кварц, 2018) и др. библиографических источников.

Материалы по обоснованию состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А) включают в себя материалы историко-архивных изысканий, в том числе исторические сведения по исследуемому объекту культурного наследия, историко-градостроительную характеристику объекта культурного наследия и сопряженной с ними территории, а также ландшафтно-визуальный анализ.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристики объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации.

Авторами проекта проведен ландшафтно-визуальный анализ зоны видимости объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина». Исследования выполнены для получения данных о характере видового раскрытия памятника архитектуры и его роли в облике исторической части города, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории. В ходе детального анализа были выявлены точки и сектора раскрытия памятника, определена художественная ценность и соподчиненность его визуального восприятия. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия

с основных видовых точек, а также объектов архитектурно-градостроительной среды.

Результатом историко-архивных исследований и натурного обследования территории стали историко-культурный опорный план и материалы визуально-ландшафтного анализа, которые позволили дать оценку окружающей объект исследования застройке и планировочной структуре территории с точки зрения их историко-культурной ценности.

Для установления высотных отметок предельно допустимых параметров застройки в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности авторами проекта построены развертки по улицам Алексеевской и Грузинской, а также сечения от видовых точек восприятия памятника.

На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования состава и границ зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» (г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А).

### **3. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде**

В процессе изучения исторических сведений, историко-культурных исследований и анализа современной градостроительной ситуации авторами проекта установлено, что исследуемая территория характеризуется достаточно высокой степенью сохранности элементов исторической застройки в сочетании с отдельными современными строениями:

сохранены линии исторической застройки улиц Алексеевская и Грузинская;

в ближайшем окружении объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» в значительном количестве находятся другие объекты культурного наследия, а также исторически ценные градоформирующие объекты, которые создают историческое окружение памятника и благоприятно влияют на его визуальное восприятие;

объекты капитального строительства позднего периода (XX–начала XXI вв.), находящиеся между исторически ценными градостроительными объектами, в основном нейтральны по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде;

самым существенным трансформантом историко-градостроительной среды квартала является расположенный в центре квартала 9-этажный точечный многоквартирный жилой дом (ул. Грузинская, 30а) - диссонирующий объект.

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия «Дом К.П. Полушкина» территория, прилегающая к памятнику, была визуально обследована. При этом вопросы установления границ зон охраны данного памятника рассматривались в комплексе с параллельной

разработкой проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом В.С. Прядилова» (г. Н. Новгород, ул. Алексеевская, 23, литер А).

Для установления высотных отметок предельно допустимых параметров застройки в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности авторами проекта построены развертки по улицам Алексеевской и Грузинской, а также сечения от видовых точек восприятия памятника.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается с учетом высоты объектов культурного наследия «Дом К.П. Полушкина» и «Дом Ф.А. Румянцевой» в пределах 154,30 м в Балтийской системе высот, что позволит визуально поддержать характер исторической застройки улицы Грузинской.

Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия не назначена в связи с отсутствием в границах проектирования естественной природной среды.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный авторами проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного значения и визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с данным объектом, дал необходимые основания для проектных предложений по установлению зон охраны объекта культурного наследия. При определении границ проектируемых зон охраны учитывались такие факторы, как степень сохранности и качество окружающей градостроительной среды, а также архитектурно-градостроительная целостность участка городской застройки.

Экспертная комиссия соглашается с выводами авторов проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А), границ и режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах устанавливаемых охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» (охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности), экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным

регламентам направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в сложившейся градостроительной среде, на сохранение его роли в объемно-пространственной структуре города Нижнего Новгорода, визуальных связей и секторов обзора объекта культурного наследия.

### **Вывод экспертизы:**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны объектов культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия (**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**).

### **Приложения:**

1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» с указанием поворотных (характерных) точек данных границ;
2. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина»;
3. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина».

Дата оформления акта ГИКЭ: 04.06.2020.

### **Подписи экспертов:**

**Председатель и ответственный  
секретарь экспертной комиссии**

**Н.Н. Бахарева**

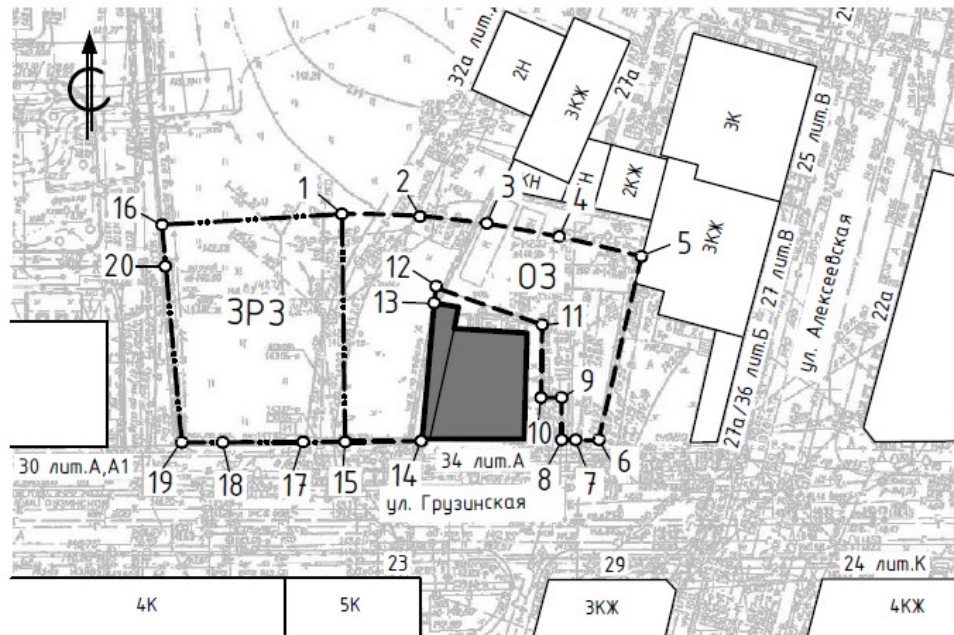
**Члены экспертной комиссии**

**И.С. Агафонова**




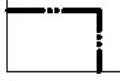
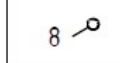
**С.В. Зеленова**

## Приложение 1 к акту государственной историко-культурной экспертизы

Схема границ охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, объекта культурного наследия регионального значения - «Дом К.П. Полушкина» (Грузинская, 34 (литер А))



Условные обозначения:

	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) регионального значения
	Граница территории объекта культурного наследия
	Охранная зона объекта культурного наследия (03)
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
	Характерные поворотные точки

**Приложение 2**  
к акту государственной  
историко-культурной экспертизы

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ  
территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область,  
г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А)**

**Таблица координат характерных (поворотных) точек границ  
охранной зоны (ОЗ)**

<b>Описание поворотных точек, охранной зоны, объекта культурного наследия регионального значения - «Дом К.П. Полушкина» (Грузинская, 34 (литер А)) – ОЗ</b>		
Система координат: МСК-52		
Обозначение харак терных точек границы	Координаты	
	X	Y
1	529772.35	2216236.14
2	529772.29	2216247.16
3	529771.23	2216255.72
4	529769.37	2216265.80
5	529766.92	2216275.63
6	529743.58	2216270.03
7	529743.55	2216266.87
8	529743.50	2216263.90
9	529748.50	2216263.83
10	529748.49	2216262.33
11	529758.45	2216262.91
12	529763.20	2216250.27
13	529761.47	2216249.96
14	529743.21	2216246.72
15	529743.27	2216235.97
1	529772.35	2216236.14

**Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

<b>Описание поворотных точек, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, объекта культурного наследия регионального значения - «Дом К.П. Полушкина»</b> <b>(Грузинская, 34 (литер А)) – ЗРЗ</b>		
Система координат: <u>МСК - 52</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты	
	X	Y
16	529772.25	2216213.18
1	529772.35	2216236.14
15	529743.27	2216235.97
17	529743.28	2216232.18
18	529743.35	2216219.55
19	529743.35	2216215.56
20	529767.23	2216213.59
16	529772.25	2216213.18



**Приложение 3**  
к акту государственной  
историко-культурной экспертизы

**Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А)**

**Особый режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (индекс режима «ОЗ»)**

В границах охранной зоны (ОЗ) устанавливаются особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

**1. Настоящим Режимом разрешается:**

1) проведение земляных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» его историко-градостроительной среде;

2) применение специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» на основе архивных источников, свидетельствующих об историческом облике территории (чертежей, фотографий и т.п.), с сохранением исторической линии застройки ул. Грузинской;

3) благоустройство территории:

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн и т.п.), установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками историко-архитектурной среды;

б) применение при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованный металл);

в) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

г) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условия визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина»;

д) установка произведений монументально-декоративного искусства: мемориальных знаков и иных малых архитектурно-художественных форм;

4) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций; ремонт и реконструкция дворовых и внутриквартальных проездов;

5) установка информационных указателей, памятных знаков, относящихся к объекту культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина»;

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

а) информационных надписей и обозначений, мемориальных досок;

б) строительной сетки с изображением объекта ремонта, реставрации, реконструкции;

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

г) временных рекламных конструкций: штендеров;

7) осуществление деятельности по популяризации объектов культурного наследия, в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма;

## **2. Настоящим Режимом запрещается:**

1) проектирование и проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина»;

4) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) надземным способом;

5) размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 раздела 1 настоящего Режимы;

б) использование пиротехнических средств и фейерверков;

7) устройство необорудованных мест для мусора, свалок снега и бесхозных свалок.

3. Градостроительные регламенты земельного участка, расположенного в границе охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода с учетом настоящих требований.

## **Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс режима «ЗРЗ»)**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливаются следующий режим использования земель и требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

### **1. Настоящим Режимом разрешается:**

1) проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» в его историко-градостроительной среде;

2) строительство объектов капитального строительства в соответствии с параметрами разрешенного строительства с учетом следующих требований:

а) с предельной высотой в Балтийской системе высот:

152,17 м до верхней отметки наружных стен

154,30 м до максимально выступающих конструкций крыши и элементов технологического оборудования;

б) с сохранением исторической линии застройки ул. Грузинской;

в) стилистическая направленность архитектуры объектов капитального строительства - исторический контекстуализм или нейтральная;

г) силуэтность – нейтральная; форма крыш – скатная;

д) строительные отделочные материалы - традиционные (открытая лицевая кирпичная кладка, штукатурка, в том числе с покраской, натуральный камень, керамика и др.) или имитирующие их;

е) цветовое решение фасадов и кровель – нейтрального характера.

3) благоустройство территории:

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, и т.п.), установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками элементов архитектурной среды;

б) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

в) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условия визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина»;

г) установка малых архитектурных форм;

4) сохранение и организация проездов, проходов, необходимых для обеспечения функционирования объектов, расположенных в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» и на прилегающих территориях;

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

а) информационных надписей и обозначений, памятных знаков;

б) строительной сетки с изображением объектов ремонта, реставрации, реконструкции, строительства;

в) сити-форматов, тумб, объектов системы городской ориентирующей информации, скамеек и пешеходных ограждений с рекламными модулями;

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

д) временных рекламных конструкций: штендеров;

б) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций; ремонт и реконструкция дворовых и внутриквартальных проездов;

7) осуществление деятельности по популяризации объектов культурного наследия, в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма.

## **2. Настоящим Режимом запрещается:**

1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина»;

2) применение в оформлении объектов капитального строительства, реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объект культурного наследия регионального значения «Дом К.П.Полушкина»:

а) ярких и блестящих кровельных материалов;

в) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

г) нетрадиционных материалов отделки фасадов;

д) остекленных поверхностей площадью более 30% от площади фасада;

е) фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

3) размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 раздела 1 настоящего Режима;

4) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и другого) надземным способом и по фасадам зданий;

5) применение технологий строительных, земляных, хозяйственных и иных работ, оказывающих динамические воздействия на объект культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина» и прилегающие к нему территории;

б) устройство необорудованных мест для мусора, свалок снега и бесхозных свалок.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом

К.П. Полушкина», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода с учетом настоящих требований.

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии по проведению**  
**государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта**  
**культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г.**  
**(Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А)**

г. Нижний Новгород

10 мая 2020 года

**Совещались (по дистанционной связи):**

Агафонова И.С.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 26.04.2018 № 580);
Бахарева Н.Н.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 27.02.2019 № 219);
Зеленова С.В.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 26.04.2018 № 580).

**Повестка дня:**

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.
2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. О предмете и целях экспертизы.
5. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы
6. Об определении основных направлений работы экспертов.
7. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

**1. Слушали:**

Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

**Решили:**

Утвердить состав членов экспертной комиссии:

Агафонова Ирина Святославовна;

Бахарева Наталия Николаевна;

Зеленова Светлана Валерьевна.

**2. Слушали:**

О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии был поставлен на голосование. Решение принято единогласно.

**Решили:**

Избрать председателем и ответственным секретарем экспертной комиссии Бахареву Наталию Николаевну.

**3. Слушали:**

Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

**Решили:**

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) в своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 29-32 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. ред.), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569 (в действ. ред.), а также настоящим порядком;

2) работа экспертной комиссии осуществляется в форме консультаций и обсуждений, в том числе дистанционных;

3) решение экспертной комиссии принимается большинством голосов;

4) экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

протокол организационного заседания;

протокол итогового заседания.

Протоколы заседаний подписываются членами экспертной комиссии.

**4. Слушали:**

Об объекте и целях экспертизы:

Н.Н. Бахарева сообщила членам комиссии, что объектом экспертизы является проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А).

Заказчик проектной документации: АО ИСК «Стройкомплект».

Проектная организация; общество с ограниченной ответственностью «Истра НН» (ООО «Истра НН») (директор Жданов В.В.).

Заказчик экспертизы - ООО «Истра НН».

Целями экспертизы являются: установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А), определение соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Решили:**

Информацию принять к сведению.

**5. Слушали:**

Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Н.Н. Бахарева уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получен в электронном виде комплект материалов проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А).

**Решили:**

Представленную документацию считать достаточной для рассмотрения экспертной комиссией.

**6. Слушали:**

Об определении основных направлений работы экспертов.

**Решили:**

Определить следующие направления работы экспертов:

Н.Н. Бахарева, разрабатывают методику проведения экспертизы, проводит комплексный анализ документации по разделам и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

И.С. Агафонова и С.В. Зеленова рассматривают разделы документации, связанные с вопросами обоснованности проектных решений и соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, дают замечания и предложения.

**7. Слушали:**

Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

**Решили:**

Утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

<b>Дата</b>	<b>Наименование мероприятия, повестка дня заседания</b>	<b>Ответственные исполнители</b>
10.05.2020	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 1	Н.Н. Бахарева
05.06.2020	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 2. Оформление и подписание акта экспертизы	Н.Н. Бахарева
05.06.2020	Передача заказчику акта экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов	Н.Н. Бахарева

**Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии**

**Н.Н. Бахарева**

**Члены экспертной комиссии**

**И.С. Агафонова**

**С.В. Зеленова**



**ПРОТОКОЛ №2**  
**итогового заседания экспертной комиссии по проведению**  
**государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород,**  
**ул. Грузинская, 34, литер А)**

г. Нижний Новгород

4 июня 2020 года

**Совещались (по дистанционной связи):**

- Бахарева Н.Н. Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 27.02.2019 № 219);
- Агафонова И.С. Член экспертной комиссии, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 26.04.2018 № 580);
- Зеленова С.В. Член экспертной комиссии, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 26.04.2018 № 580).

**Повестка дня:**

1. Итоговое рассмотрение проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А) на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.

2. Подписание экспертного заключения.

3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

**1. Слушали:**

Итоговое рассмотрение проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А) на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.

Председатель экспертной комиссии Н.Н. Бахарева отметила, что во время проведения экспертизы в проектную документацию по замечаниям экспертной комиссии был внесен ряд изменений редакционного характера в целях обеспечения дальнейшего принятия на основе проекта нормативного правового акта.

**Решили:**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ

территорий зон охраны объектов культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия (положительное заключение).

## **2. Подписание экспертного заключения**

Н.Н. Бахарева представила акт государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.П. Полушкина», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 34, литер А).

### **Решили:**

Произвести подписание акта усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569 (в действ. ред.).

## **3. Слушали:**

О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

### **Решили:**

Передать заказчику акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов.

**Председатель и ответственный  
секретарь экспертной комиссии**

**Н.Н. Бахарева**

**Члены экспертной комиссии**

**И.С. Агафонова**

**С.В. Зеленова**