

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации –
«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения –
ансамбль «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева».
1. Жилой дом. 2. Солодовня. 3. Производственный корпус. 4. Складские
помещения. 5. Складские помещения
(Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина. 25)»

г. Иркутск, г. Красноярск, г. Улан-Удэ

30 декабря 2020 года

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 15.07.2009 г. № 569. В соответствии с пунктом 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	12 декабря 2020 года
Дата окончания проведения экспертизы	30 декабря 2020 года
Место проведения экспертизы	г. Иркутск, г. Красноярск, г. Улан-Удэ
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Истра НН» Адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, д. 1А, оф. 4 Тел. (831) 278-54-31 E-mail: info@istrann.ru, victorzhdanov82@gmail.com ОГРН 1055238014314 ИНН 5260145864; КПП 526001001
Исполнители экспертизы	Б.Б. Михайлов (г. Улан-Удэ) А.Н. Прокудин (г. Иркутск) О.Ю. Шильдина (г. Красноярск)

Сведения об экспертах.

Председатель экспертной комиссии

Фамилии, имя и отчество	Прокудин Александр Николаевич
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень	кандидат исторических наук
Стаж работы	по профилю экспертной деятельности – 24 года
Место работы и должность	доцент кафедры рисунка, живописи, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрНИТУ (г. Иркутск)
Решение уполномоченного	приказ Министерства культуры Российской Федерации

органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Федерации от 17.09.2020 г. № 1108:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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 статье 30 Федерального закона 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; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
---	--

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Фамилия, имя и отчество	Шильдина Ольга Юрьевна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	КГКУ «Центр по сохранению культурного наследия Красноярского края», начальник отдела по разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия;
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01.04.2020 № 419:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным

	<p>объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <p>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></p> <p>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</p>
--	--

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Михайлов Бронислав Борисович
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	36 лет
Место работы и должность	ООО «Архитектурная мастерская «Проект Байкал» (г. Улан-Удэ), генеральный директор
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27.02.2019 г. №219:</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>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</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>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i></p>

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Прокудина Александра Николаевича, ответственного секретаря Шильдиной Ольги Юрьевны и члена комиссии Михайлова Бронислава Борисовича, 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.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

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»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 191-ФЗ;
- 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 02.02.2016 г. № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» (с изменениями на 1 ноября 2018 года);
- Договоры от 12 декабря 2020 года на проведение государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева» между ООО «Истра НН» и экспертами: А.Н. Прокудиным, Б.Б. Михайловым, О.Ю. Шильдиной.

Объект экспертизы

Проектно-изыскательская работа – «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – ансамбль «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева». 1. Жилой дом. 2. Солодовня. 3. Производственный корпус. 4. Складские помещения. 5. Складские помещения (Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина. 25)».

Цель экспертизы

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина, 25;

- установления режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина, 25, представленных в проектно-изыскательской работе - «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – ансамбль «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева». 1. Жилой дом. 2. Солодовня. 3. Производственный корпус. 4. Складские помещения. 5. Складские помещения (Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина. 25)» (далее также - *Научно-проектная документация, Проект зон охраны, Проект*), разработанной ООО «Истра НН» (далее – *Разработчики, Авторы*) по заказу ЗАО «Пивоваренный завод Лысковский».

Перечень документов, представленных на экспертизу

Научно-проектная документация – проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина, 25, представлена в электронном виде в следующем составе:

№ п/п	Наименование
	Часть 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны
1.	Предварительные работы. Исходные данные
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
2.	Историко-культурные исследования
2.1	Выписки из архивных и библиографических источников
2.2	Краткая историко-градостроительная характеристика.
2.3.	Анализ документации территориального планирования, документации по планировке и градостроительному зонированию в исследуемой части города
2.4	Фотофиксация
2.5	Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия с основных видовых точек
2.6	Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
2.7.	Территория объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева» (Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25)
	Графическая часть
	Историко-культурный опорный план. М 1:1000
	Схема визуально-ландшафтного анализа. М 1:1000
	Схема фотофиксации. М 1:1000

	Часть 2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева» (Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина, 25)
	Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева» (Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25)
	Проект режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева» (Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25)
	Графическая часть
	Схема зон охраны. М 1:1000

Разработчик Проекта: Общество с ограниченной ответственностью «Истра НН» (ООО «Истра НН»). Адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, д. 1А, оф. 4. ОГРН 1055238014314; ИНН 5260145864; КПП 526001001.

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 изучены материалы Научно-проектной документации в целях определения ее 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 с разработчиком проекта;

обсуждены результаты 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.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Научно-проектная документация разработана ООО «Истра НН» в 2019 г. на основании договора от 04.07.2019 г. № 4-ПИР-19 с ЗАО «Пивоваренный завод Лысковский» с целью установления границ зон охраны; формирования режимов

использования земель и земельных участков и разработки градостроительных регламентов, обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия регионального значения в современных условиях.

Нормативно-правовой основой Проекта зон охраны послужили:

1. Закон Российской Федерации «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 73-ФЗ от 25 июня 2002 г.

2. 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».

3. Закон Нижегородской области от 02.02.2016 г. № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области».

4. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».

5. Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31.08.93 № 281-м «Об объявлении находящихся на территории г. Лысково и р.п. Макарьева Лысковского района объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры областного значения и установлении границ зон охраны г. Лысково, режим их содержания и использования».

В проекте проанализированы материалы территориального планирования:

1. Карта градостроительного зонирования. Источник: Правила землепользования и застройки города Лысково.

2. Фрагмент публичной кадастровой карты. Источник: Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта зон охраны, состоящего из обосновывающей части (текстовой и графической разделы) и содержащей результаты историко-культурных исследований и утверждаемой части (графической и текстовой разделы), которая включает описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, проекты режимов использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах данных зон, сочли их достаточными для подготовки заключения.

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», расположенном по адресу: Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина, 25 (далее также - ОКН, Объект культурного наследия, Ансамбль), содержащиеся в обосновывающей части проекта (Часть 1).

Сведения о государственной охране объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», в составе:

1. Жилой дом
2. Солодовня
3. Производственный корпус
4. Складские помещения
5. Складские помещения

принят на государственную охрану на основании Решения Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31.08.93 № 281-м «Об объявлении находящихся

на территории г. Лысково и р.п. Макарьева Лысковского района объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры областного значения и установлении границ зон охраны г. Лысково, режим их содержания и использования».

В соответствии с пунктом 3 статьи 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ ОКН 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 в нем в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

Объект культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», полный адрес: Нижегородская область, Лысковский район, г. Лысково ул. Мичурина, 25, зарегистрирован в Реестре под номером 521620736130005. **Ансамбль. Памятник градостроительства и архитектуры.**

Границы территории, границы зон охраны, предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», расположенного по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, г. Лысково ул. Мичурина, 25, не утверждены.

Объекты культурного наследия, входящие в состав ансамбля «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», расположенного по адресу: Нижегородская область, Лысковский район, г. Лысково ул. Мичурина, 25, являются памятниками градостроительства и архитектуры регионального значения и зарегистрированы в Реестре.

Наименование ОКН	Датировка	Адрес	Номер в Реестре
Жилой дом	1906 год	Нижегородская обл., г. Лысково, ул. Мичурина, 25 (литер А)	521610736130055
Солодовня	1906 год	Нижегородская обл., г. Лысково, ул. Мичурина, 25 (литер Г3);	521610736130045
Производственный корпус	1906 год	Нижегородская обл., г. Лысково, ул. Мичурина, 25 (литер Г1)	521610736130015
Складской корпус	1906 год	Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25 (литер Г);	521610736130025
Складской корпус	1906 год	Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25 (литер Г10)	521610736130035

Границы территорий, границы зон охраны, предмет охраны указанных объектов культурного наследия не утверждены.

Краткие исторические и общие сведения о Памятнике

История Пивомедоваренного завода в Лысково начинается в 1860-е гг. В то время завод находился в излучине реки Валавы, на нижней пойменной террасе - к востоку от современной территории предприятия, и включал только две деревянные постройки. С северной стороны располагался более крупный винокуренный завод А.Г. Толстой, включавший около десятка деревянных и одно каменное здание. Пивоваренный завод сдавался в аренду купцу I гильдии Федору Яковлевичу Ермолаеву. В 1870-е гг. Ф.Я.Ермолаев выкупил предприятие у А.Г.Толстой и модернизировал его с применением паровой и холодильной машин.

На плане 1903 года видно, что уже тогда заводской городок занимал крупный участок, включавший территорию со значительным перепадом рельефа (более 15 м): пойму реки Валавы и край ровного плато, возвышавшегося над поймой, вдоль тракта, к

юго-востоку от центра города. В северной части этой обширной территории, где прежде находился винокуренный завод А.Г. Толстой, имелись деревянные производственные постройки; в средней части, на верхней террасе, размещался Лысковский пивоваренный завод; южная часть (между современными ул. Северной и ул. Ленина) оставалась незастроенной.

В 1903 году составлен и утвержден проект трёхэтажного пивоваренного корпуса с бродильной. Согласно проекту 1903 года эта часть здания была выдержана в «кирпичном» стиле с чертами неоготики. Однако в процессе строительства она приобрела формы рационального модерна. В 1906 году был согласован и утверждён проект четырехэтажной солодовни. Дата «1906 г.» зафиксирована на фасаде здания. Проектный чертеж фасада солодовни подписан одним из совладельцев завода Федором Ермолаевым, имевшим специальность гражданского инженера и принявшим на себя надзор за производством строительных работ. Предположительно, что он являлся также и автором архитектурной части проекта.

Архитектура Лысковского пивоваренного завода по-своему уникальна. Пивоваренный корпус, построенный из лицевого красного кирпича, - образец рационального кирпичного стиля - демократичной разновидности эклектики последней трети XIX в. Главными украшениями здания являются широкий ступенчатый фриз, где мелкая пластика создана узором кирпичной кладки, и накладные, как бы свисающие прямоугольные фестоны в верхней части щипца лестничной клетки.

Проект солодовни изначально был выполнен в духе «чистого» модерна, в присущих этому стилю пластичных формах. Фасады проектировались в двух контрастных материалах (лицевой кирпич и штукатурка). На главном западном фасаде представлены пять различных типов окон, в том числе прямоугольные со скошенной нижней частью, объединенные по два и по три, а также круглые. Надкарнизные столбики-тумбы с вертикальными прорезями соединены декоративными металлическими решетками. Северная повышенная часть корпуса, близкая в плане к квадрату, увенчана высокой полусферической кровлей¹.

В последующее десятилетие, между 1906 и 1917 годами, с северной стороны к зданию солодовни была сделана четырехэтажная пристройка в три оси окон; длина корпуса, таким образом, была увеличена до 52 м, а главный, восточный фасад получил трехчастную композицию. Более крупные членения пристройки, иные пропорции и упрощенная трактовка деталей, сбивки в горизонталях окон вносят небольшой диссонанс в облик здания. Однако в целом это выразительный образец промышленной архитектуры своего времени. Мощные стены из красного кирпича, узкие окна-бойницы придают

¹ «По углам этот своеобразный купол фланкируют столбики с вертикальными прорезями и часто встречающимися в архитектуре модерна декоративными мотивами растительного характера, напоминающими раскрывающийся бутон цветка. Эти элементы в сочетании с плавно круглящейся кровлей и формой крупных слуховых окон придают силуэту здания пластичность и выразительность. Массивная вентиляционная труба, завершающая северный объем здания, придает ему сходство с формой бутылки. Построенное здание солодовни, сохраняя заданную проектом этажность, планировочную структуру и силуэт, получило более рациональный архитектурный облик. Прежде всего, оно было выполнено в едином материале – лицевом красном кирпиче. Венчающая часть башенного объема была значительно упрощена – вместо сферической кровли была выполнена скатная. С восточной и западной сторон ее прикрывали фигурные аттики. Членения продольных фасадов, заданные лопатками, соединенными поверху лучковыми арками, по сравнению с проектом стали более частыми и равномерными. Форма окон также изменилась – на третьем, четвертом и пятом этажах появились проемы с полуциркульными перемычками, объединенные по два и по три едиными лучковыми бровками. Мотив волны, характерный для модерна, подчеркнут в каждой тройке окон сдвижкой по вертикали центрального проема по сравнению с боковыми. Между первым и вторым этажом появился пунктирный пояс из фигурных ниш-филенок. Особенно выразительно выглядит светло-серый штукатурный прерывистый пояс в уровне окон четвертого этажа, а также широкие полосы из вертикальных «прорезей» между вторым и третьим этажом углового объема и на его аттиках».

зданию солодовни монументальность, суровость, вес, подчеркивая его производственное назначение и в то же время рождая ассоциации с укрепленным средневековым замком.

Деревянное двухэтажное здание конторы завода, выполненное с имитацией западноевропейской системы фахверковых конструкций, сохранило прекрасные резные деревянные детали – ограждение балкона второго этажа, поддерживающие вынос кровли и балкон фигурные кронштейны в нарочито огрубленных стилизованных формах, филенчатые створки входных дверей. Фасады здания искажены позднейшими перестройками.

Небольшое здание мойки по образу напоминало миниатюрную лютеранскую кирху со шпилем, венчающим треугольный щипец восточного фасада. Силовая станция была выполнена в формах рационального модерна с выявлением конструктивной системы устоев и перемычек и большими остекленными плоскостями. Технический характер здания подчеркивала выступающая над его крышей вентиляционная шахта. По стилистике силовая станция переключалась с находящимся рядом одноэтажным объемом пивоваренного корпуса; надо полагать, обе постройки возводились одновременно.

Здание бондарной и медоварки представляет собой характерный образец небольшого производственного здания в рациональном «кирпичном» стиле. Объект искажен поздними пристройками.

Интерес представляют здание «Электростанции», Дымовая труба» и «Водокачка».

Здание «Электростанции» не сохранило своего исторического облика: первоначальный объём надстроен и дополнен боковыми крыльями, построенными в несколько этапов. Читается первоначальная трехчастная структура главного фасада, заданная широкими лопатками с вертикальными желобками.

«Дымовая труба» Дымовая труба представляет собой высотный акцент заводского комплекса наряду с вентиляционной шахтой солодовни. Высокое цилиндрическое основание трубы завершено двойным ступенчатым поясом с сухариками. Над ним ствол постепенно сужается кверху и завершается карнизом. Необходимо отметить исключительно высокое качество краснокирпичной кладки сооружения.

«Водокачка» завершена высокой скатной крышей с фонарем. В основании стен лежит высокий выступающий цоколь. Продольные фасады имеют по три оси проемов, торцевые – по одной оси. Окна с выступающими лучковыми перемычками и замковым камнем размещены в два яруса. Единое внутреннее пространство здания имеет под собой кирпичный бассейн, где накапливается вода из ключей.

Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева включен в систему архитектурно-градостроительных доминант города Лысково и остаётся значительной пространственной и архитектурно-градостроительной доминантой, самодостаточным градостроительным образованием. Является редким образцом целостного промышленного комплекса начала XX века и одним из старейших в Нижегородской области предприятием пищевой промышленности, что определяет его историческую и общественную ценность.

Характеристика обосновывающей части Проекта зон охраны

Основанием для разработки границ зон охраны и режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны ОКН стали результаты историко-культурных и натуральных исследований, анализ документов градостроительного зонирования территорий, представленные в обосновывающей части Проекта, которая содержит текстовые, иллюстративные и графические материалы, дающие полное представление как об ОКН, так и о сложившемся историко-архитектурном и природном его окружении.

В части 1 «Материалы по обоснованию проекта зон охраны» приведены общие сведения об объекте культурного наследия, о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны; выявленных

объектах культурного наследия и о ранее выполненной научно-проектной документации. В качестве приложений приведена нормативная правовая документация, а также архивные материалы.

Проведено натурное обследование исторически сложившихся территорий объекта культурного наследия, выявлены точки наилучшего зрительного восприятия, на основании которых выполнен визуально-ландшафтный анализ (с обозначением зоны наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия). На основе данных, выявленных в ходе историко-культурных исследований, разработан историко-культурный опорный план. В заключительном подразделе Части 1 приводится обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия.

Результаты исследовательской работы сопровождаются систематизированной фотофиксацией по состоянию на 2019 г. и графическими материалами. Графическая часть данного раздела Проекта зон охраны включает в себя историко-культурный опорный план М 1:1000, визуально-ландшафтный анализ М 1:1000, схему фотофиксации М 1:1000.

В обосновывающей части дана краткая историко-градостроительная характеристика объекта культурного наследия, выполнен анализ документации территориального планирования, документации по планировке и градостроительному зонированию в исследуемой части города

В настоящее время территория комплекса Лысковского пивоваренного завода ограничена с северо-запада ул. Мичурина (бывшим Казанским трактом), с юго-запада – ул. Северной, с северо-востока и юго-востока – откосами вдоль реки Валавы.

Комплекс зданий (объекты культурного наследия регионального значения «Жилой дом», «Солодовня», «Производственный корпус», «Складские корпуса», исторически ценные градоформирующие объекты «Силовая станция», «Дымовая труба», «Водокачка»), дошедший до наших дней, сложился в первом десятилетии XX в.

Территория завода находится в границах единой охранной зоны города Лысково, в связи с чем строительство и иная хозяйственная деятельность на данной территории должна осуществляться при условии соблюдения следующих требований, утвержденных решением областного Совета народных депутатов от 31.08.1993 № 281:

- сохранение красных линий исторически сложившейся планировочной структуры, воссоздание ранее утраченных ее элементов и параметров. Восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант - утраченных культовых зданий - в архитектурно-пространственной организации города и в речной панораме;
- сохранение преобладающего исторического типа и ансамблевого единства застройки. Принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой и исключающих закрытие характерных видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;
- сохранение исторического ландшафта. Запрещение проведения работ, нарушающих водный режим речки Валавы;
- ограничение интенсивности транспортного движения, создание условий для ее снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и складских предприятий, а также строительства новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций - теплотрасс и магистральных газопроводов - наземным способом;
- согласование отводов земельных участков под новое строительство и реконструкцию, проектов на новое строительство, сноса существующей застройки с управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области;
- разработка историко-архитектурного опорного плана, проекта охранных зон центральной части города, локальных охранных зон памятников истории и культуры

федерального значения. Проведение работ по комплексной реконструкции и регенерации исторической среды.

- проведение археологических мероприятий для определения границ охраняемого культурного слоя города.

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки, на исследуемом участке установлены зоны:

П-3 – «производственная зона предприятий не выше III класса вредности» с ограничением параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах 3-х этажей;

О-2 – «зона городского подцентра (зона деловой и коммерческой активности)» с ограничением параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах 3-х этажей;

СХ - «зона объектов сельскохозяйственного назначения и ведения сельского хозяйства» с ограничением параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах 2-х этажей;

Ж-9 - «зона застройки смешанного типа: зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) и зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками (Ж-3, Ж-4)»;

Р-5 – «зона природных ландшафтов – озелененные территории ограниченного пользования (овраги)» с ограничением параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах 1 этажа.

Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия с основных видовых точек

Объект культурного наследия регионального значения – «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева» (Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25) находится на краю плато, возвышающегося над поймой реки Валавы. Визуальным анализом исследованы зоны видимости объекта культурного наследия. Установлено, что объект культурного наследия просматривается лишь с близлежащей территории города, части улицы Мичурина. Зонай наилучшего зрительного восприятия в основном является непосредственно незастроенная территория завода. Точки визуального анализа установлены в ходе натурного обследования и зафиксированы фотографиями.

Итогом выполнения обосновывающей части Проекта стали:

- составление краткой исторической справки, обобщающей имеющиеся и полученные в ходе исследовательской работы сведения об объекте культурного наследия и его историко-архитектурном окружении;

- результаты натурных исследований, включающие фотофиксацию объекта культурного наследия в сложившемся историко-градостроительном и природном окружении с определением зон наилучшего восприятия;

- анализ существующей градостроительной ситуации на основе действующих на территории города документов градостроительного регулирования, оценка градостроительного окружения объекта культурного наследия по состоянию на 2019 г.

Обосновывающая часть Проекта завершена подразделом «Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения».

На основе анализа исходных данных, историко-архивных исследований и натурного обследования выполнены историко-культурный опорный план и визуально-ландшафтный анализ. Базируясь на результатах историко-культурных исследований, с учетом существующей градостроительной ситуации, разработаны зоны охраны ОКН.

Охранная зона (ОЗ) установлена вдоль западной границы заводской территории, на отрезке ул. Мичурина, соответствующем зоне наилучшего зрительного восприятия объекта, на основе проведенного визуально-ландшафтного анализа. В границы ОЗ включен исторически ценный градоформирующий объект «Столбы въездных ворот» советского периода постройки, акцентирующие центральную ось комплекса.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) разделена на участки (ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2, ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2, ЗРЗ-3; ЗРЗ-4.1, ЗРЗ-4.2) в зависимости от функционального назначения данных участков, а также с учетом их особенностей и сложившейся градостроительной ситуации.

ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2, ЗРЗ-1.3 включают объекты позднего периода застройки с ограничением для ремонта и реконструкции в пределах существующих высотных параметров.

ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2 установлены на участке, отведенном для проходной и вдоль проезда от ул. Мичурина, ведущего к основной группе памятников на внутриквартальной территории. Устанавливается ограничение по высоте в пределах 5 метров.

ЗРЗ-3 устанавливается на территории жилой усадебной застройки с ограничением по высоте в пределах 9 метров.

ЗРЗ-4.1 и ЗРЗ-4.2 установлены на территории существующих современных строений, относящихся к пивоваренному заводу. Ограничение по высоте установлено в пределах уже сформировавшейся застройки на данном участке –15 метров.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности для формирования благоприятного зрительного восприятия ансамбля применяется ограничение для стилистики объектов капитального строительства. Объекты капитального строительства, ремонта и реконструкции должны быть выполнены с применением в оформлении фасадов размеров, пропорций, отделочных материалов, цветовых решений, соподчиненных композиционным, архитектурно-градостроительным особенностям историко-градостроительной среды объекта культурного наследия «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», исключая применение в оформлении зданий, строений и сооружений, а также их частей ярких и контрастирующих цветовых решений, ярких или блестящих кровельных материалов; допускается нейтральная стилистика..

В подразделе «Территория объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева» (Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25) «границу территории ансамбля «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева» предлагается установить одним контуром, включая объекты культурного наследия, входящие в состав ансамбля:

«Жилой дом» (Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25 (литер А);

«Производственный корпус» (Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25 (литер Г1));

«Солодовня» (Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25 (литер Г3);

«Складской корпус» (Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25 (литер Г);

«Складской корпус» (Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25 (литер Г10),

а также исторически ценные градоформирующие объекты, составляющие единый комплекс исторической застройки пивоваренного завода, сложившийся в первом десятилетии XX века: «Дымовая труба»; «Силовая станция»; «Водокачка».

Учитывая особенность ансамбля как объекта промышленного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития, в границу включена часть территории пивоваренного комплекса, в наименьшей степени подверженная искажению исторического облика. Прилегающая территория, оказывающая влияние на восприятие объекта культурного наследия, занятая поздними постройками и современным технологическим оборудованием, должна быть включена в границы зон охраны объекта культурного наследия. Хозяйственную деятельность на данной территории необходимо регулировать

особыми режимами использования, обеспечивающими благоприятное зрительное восприятие объекта культурного наследия и позволяющими поддержать историческое функциональное назначение данной территории, требующей постоянной модернизации производства для соответствия требованиям современных технологий"².

Характеристика утверждаемой графической и текстовой части Проекта

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина, 25 в его историко-градостроительной среде, Проектом определены границы зон охраны объекта культурного наследия; требования к режимам использования земель и земельных участков и градостроительным регламентам в границах зон охраны.

На основании проведенных историко-культурных исследований с учетом существующей градостроительной ситуации зоны охраны объекта культурного наследия разработаны в следующем составе:

- **охранная зона (ОЗ);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (ЗРЗ-2.1; ЗРЗ-2.2);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4 (ЗРЗ-4.1; ЗРЗ-4.2).**

В части 2 Проекта приведены: описание границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Координаты границ зон охраны объекта культурного наследия определены картометрическим методом с использованием картографической основы в масштабе 1:500. Координаты представлены в региональной системе координат (МСК-66). Графическая часть данного раздела Проекта включает в себя схему зон охраны М 1:1000.

Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева» (Нижегородская обл., г. Лысково, ул. Мичурина, 25).

Описание охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (г. Лысково, ул. Мичурина, 25)

«Граница охранной зоны, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" проходит:

- **с северо-востока** – от границы кадастрового квартала 52:27:0090008 до границы земельного участка 52:27:0090008:29 (точки 1 – 2);

² При изучении предложений по границам территории объекта культурного наследия экспертная комиссия, несмотря на то, что рассмотрение проектов границ территорий объектов культурного наследия не является предметом государственной историко-культурной экспертизы, сочла возможным поддержать предлагаемые решения как не противоречащие действующему законодательству и направленные на обеспечение сохранности объекта культурного наследия, отметив, что порядок разработки соответствует требованиям, установленным Приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» от 04.06.2015 г. № 1745.

- с **юго-востока** – по границе ОЗ ОКН "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 2 – 3), 17,5 м параллельно северо-западному фасаду здания проходной (точки 3 – 7), по границе ОЗ ОКН "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 7 – 8), в створе с границей земельного участка 52:27:009008:1 (точки 8 – 10), параллельно северо-западному фасаду магазина «Макарий», 2,85 метра от выступающей части здания (по пандусу) до пересечения с северо-восточной границей газона (точки 10 – 13);
- с **юго-запада** – по бровке бордюрного камня, от угла газона до юго-восточного угла клумбы (газонного островка) (точки 13 – 16);
- с **северо-запада** – от юго-восточного угла клумбы (газонного островка) по ул. Мичурина, далее вдоль северо-западной стороны второго газонного островка по бровке бордюрного камня (точки 16 – 1)».

Описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (г. Лысково, ул. Мичурина, 25) – ЗРЗ – 1.1

«Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 1.1, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" проходит:

в границах северо-восточного пристроя к ОКН «Производственный корпус» (г. Лысково, ул. Мичурина, 25 лит. Г1) варочный цех (г. Лысково, ул. Мичурина, 25 лит. И)».

Описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (г. Лысково, ул. Мичурина, 25) – ЗРЗ – 1.2

«Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 1.2, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" проходит:

в границах северо-восточного пристроя к ОКН «Складской корпус» (г. Лысково, ул. Мичурина, 25 лит. Г)».

Описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (г. Лысково, ул. Мичурина, 25) – ЗРЗ – 1.3

«Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 1.3, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" проходит:

- с **востока** – по восточному склону холма;
- с **юга** – по границе территории ОКН "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева";
- с **запада** – по границе ЗРЗ-1.2 ОКН "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева".

Описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (г. Лысково, ул. Мичурина, 25) – ЗРЗ – 2.1

«Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 2.1, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" проходит:

- с **северо-востока** – в створе с северо-восточным фасадом на расстоянии 17,5 м от северо-западного фасада здания проходной;
- с **юго-востока** – параллельно северо-западному фасаду здания проходной;
- с **юго-запада** – в створе с юго-западным фасадом на расстоянии 17,5 м от северо-западного фасада здания проходной;
- с **северо-запада** – по фасаду здания».

Описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (г. Лысково, ул. Мичурина, 25) – ЗРЗ – 2.2

«Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 2.2, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" проходит:

- с **северо-востока и юго-востока** – по границе ОЗ "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 102 - 104);
- с **юго-запада** – по границе ЗРЗ-3 "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 104 - 113);
- с **северо-запада** – по границе ОЗ "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 113 - 102)».

Описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (г. Лысково, ул. Мичурина, 25) – ЗРЗ – 3

«Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 3, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" проходит:

- с **северо-востока и юго-запада** – по границе ОЗ "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 140 - 153);
- с **юго-запада** – по юго-западному и северо-восточному фасаду гаража, по юго-западным границам земельных участков 52:27:009008:106, 52:27:009008:150, 52:27:009008:1 (точки 153 - 164);
- с **северо-запада** – по границе ОЗ "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 164 - 140)».

Описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (г. Лысково, ул. Мичурина, 25) – ЗРЗ – 4.1

«Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 4.1, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" проходит:

- с **северо-востока** – от забора территории завода по северо-восточной границе газона, по бровке бордюрного камня, до фундамента металлических конструкций (точки 170 - 174), по северо-восточному фасаду цехов розлива (точки 174 - 187);
- с **юго-востока, юго-запада и северо-запада** – по границе ОЗ "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 187 - 170)».

Описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (г. Лысково, ул. Мичурина, 25) – ЗРЗ – 4.2

«Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 4.2, объекта культурного наследия регионального значения – "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" проходит:

- с **северо-востока** – по границе ОЗ "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 210 – 212);
- с **юго-востока** – по границе ОЗ "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева", по границе земельного участка 52:27:009008:29, по юго-восточной отмостке здания «водоподготовки» до пересечения с границей земельного участка 52:27:009008:29 (точки 212 - 221);
- с **юго-запада** – от границы земельного участка 52:27:009008:29 в створе с юго-западной границей ОЗ "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 221 - 222);

- с северо-запада – по границе ОЗ "Комплекса зданий пивоваренного завода Ермолаева"(точки 222 - 227) и юго-восточной границе ЗРЗ-1 "Комплекса зданий пивоваренного завода Ермолаева" (точки 227 - 210)».

**Проект режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева»
(Нижегородская обл., г. Лысково ул. Мичурина, 25)**

«Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границе охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (Нижегородская обл., г. Лысково, ул. Мичурина, 25) (далее Режим)

1. Разрешается:

1) проведение земляных, землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" на основе архивных источников, свидетельствующих об историческом облике территории (чертежей, фотографий), а также при условии:

а) проведения и финансирования историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных и строительных работ, путём археологической разведки или документации, подготовленной на основе археологических полевых работ, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных работ, согласованных с государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области;

б) обеспечения сохранности объектов культурного наследия в составе ансамбля "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" путем разработки раздела или проекта об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, получения по данному разделу положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы, реализации мероприятий, предусмотренных разделом, согласованных с государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области;

2) ремонт и реконструкция исторически ценного градоформирующего объекта "Столбы въездных ворот" с сохранением его исторического облика;

3) благоустройство территории, в том числе озеленение, размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, беседок), при условии соблюдения преемственности исторических традиций при изготовлении элементов благоустройства, малых архитектурных форм из традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованный металл);

4) ремонт и модернизация инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи) при условии прокладки данных инженерных коммуникаций подземным способом;

5) размещение автостоянок для личного автотранспорта владельцев и пользователей зданий, а также автостоянок, связанных с функционированием ЗАО "Пивоваренный завод Лысковский" и объектов, расположенных на прилегающих к объекту культурного наследия "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" территориях;

б) размещение визуальной информации, вывесок, информационных досок

площадью не более 0,3 кв.м;

2. Запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" в соответствии с пп. 1) п. 1 настоящего Режима;

2) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева", в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

3) перекрытие визуального восприятия объекта культурного наследия "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" и создание неблагоприятного фона для его визуального восприятия.

3. Градостроительные регламенты земельного участка, расположенного в границе охранной зоны объекта культурного наследия "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева", устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Лысково с учетом требований настоящего Режима».

«Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2, ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2, ЗРЗ-3; ЗРЗ-4.1, ЗРЗ-4.2) объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" (г. Лысково, ул. Мичурина, 25) (далее Режим)

1. Разрешается:

1) проведение земляных, землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ при условии:

а) проведения и финансирования историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных и строительных работ, путём археологической разведки или документации, подготовленной на основе археологических полевых работ, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных работ, согласованных с государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области;

б) обеспечения сохранности объектов культурного наследия в составе ансамбля "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" путем разработки раздела или проекта об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, получения по данному разделу положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы, реализации мероприятий, предусмотренных разделом, согласованных с государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области;

2) строительство объектов капитального строительства, ремонт и реконструкция зданий, строений и сооружений, а также их частей:

а) с предельной высотой: в ЗРЗ-1.1 – в пределах 9 м от существующей отметки земли до верха наружной стены, в ЗРЗ-1.2 – в пределах 11 м от существующей отметки земли до верха наружной стены, в ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-2.1 и ЗРЗ-2.2 – в пределах 5 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций крыши и элементов технологического оборудования, в ЗРЗ-3 – в пределах 9 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли и элементов технологического оборудования; в ЗРЗ-4.1 и ЗРЗ-4.2 – в пределах 15 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций крыши и элементов технологического оборудования;

б) с применением в оформлении фасадов объектов капитального строительства размеров, пропорций, отделочных материалов, цветовых решений, соподчиненных композиционным, архитектурно-градостроительным особенностям историко-градостроительной среды объекта культурного наследия "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева", исключая применение в оформлении зданий, строений и сооружений, а также их частей ярких и контрастирующих цветовых решений, ярких или блестящих кровельных материалов; допускается нейтральная стилистика;

3) размещение технологического оборудования, необходимого для функционирования ЗАО "Пивоваренный завод Лысковский";

4) благоустройство территории, в том числе озеленение, размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, беседок), при условии соблюдения преемственности исторических традиций при изготовлении элементов благоустройства, малых архитектурных форм из традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованный металл);

5) ремонт и модернизация инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи) при условии прокладки данных инженерных коммуникаций подземным способом;

6) размещение визуальной информации, вывесок, информационных досок площадью не более 0,3 кв.м;

7) размещение автостоянок для личного автотранспорта владельцев и пользователей зданий, а также автостоянок, связанных с функционированием ЗАО "Пивоваренный завод Лысковский".

2. Запрещается:

1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева", в том числе применение технологий, оказывающих динамические воздействия на объекты культурного наследия, исторически ценный градоформирующий объект, а также прилегающие территории;

2) перекрытие визуального восприятия объекта культурного наследия "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева" и создание неблагоприятного фона для его визуального восприятия, в том числе размещение крышных рекламных конструкций, брендмауэрных панно.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия "Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева", устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Лысково с учетом требований настоящего Режима».

Обоснование вывода экспертизы.

Рассмотрев представленные на государственную историко-культурную экспертизу материалы научно-проектной документации – «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – ансамбль «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева». 1. Жилой дом. 2. Солодовня. 3. Производственный корпус. 4. Складские помещения. 5. Складские помещения (Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина. 25)» разработанной ООО «Истра НН», экспертная комиссия отмечает, что состав научно-проектной документации соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, включает обосновывающую часть (Часть 1) и утверждаемую часть (Часть 2).

Проект разработан в соответствии с:

Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. №73-ФЗ;

Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.04.2004 г. 190-ФЗ;

Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972;

Законом Нижегородской области от 02.02.2016 г. № 14-3 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области»;

Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»;

Решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31.08.93 № 281-м «Об объявлении находящихся на территории г. Лысково и р.п. Макарьева Лысковского района объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры областного значения и установлении границ зон охраны г. Лысково, режим их содержания и использования».

Экспертная комиссия, рассмотрев обосновывающую часть Проекта (Часть 1 с текстовыми, иллюстративными и картографическими материалами, с историко-культурным опорным планом), отмечает всесторонний подход Разработчиков к обоснованию предложенного ими состава зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

На основании проведенных историко-культурных исследований, ландшафтно-визуального и градостроительного анализа Проектом предусмотрено установление следующего состава зон охраны:

- **охранная зона (ОЗ);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (ЗРЗ-2.1; ЗРЗ-2.2);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4 (ЗРЗ-4.1; ЗРЗ-4.2).**

По мнению экспертной комиссии, предлагаемый Разработчиком Проекта состав зон охраны подтвержден результатами всего комплекса историко-культурных исследований, обоснован и может быть поддержан.

Материалы утверждаемой части представлены в Части 2.

Графическое обеспечение Проекта эксперты считают достаточным. Границы зон охраны объекта культурного наследия имеют текстовое и координатное описание в местной системе координат (МСК-66).

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, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ.

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева»,

расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина, 25 в составе:

- охранная зона (ОЗ);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (ЗРЗ-2.1; ЗРЗ-2.2);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4 (ЗРЗ-4.1; ЗРЗ-4.2),

а также режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон охраны, представленные в научно-проектной документации – «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – ансамбль «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева». 1. Жилой дом. 2. Солодовня. 3. Производственный корпус. 4. Складские помещения. 5. Складские помещения (Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина. 25)», выполненной ООО «Истра НН», **соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению органом государственной власти Нижегородской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий пивоваренного завода Ермолаева», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Лысково, ул. Мичурина, 25, а также режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон охраны, представленные в Акте государственной историко-культурной экспертизы.

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

К настоящему заключению прилагаются:

Приложение №1 Историко-культурный опорный план. М 1:1000

Приложение №2 Схема зон охраны. М 1:1000

Председатель экспертной комиссии

А.Н. Прокудин

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

О.Ю. Шильдина

Член экспертной комиссии

Б.Б. Михайлов

Дата оформления акта государственной историко-культурной экспертизы – 30.12.2020.

