

**АКТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**  
научно-проектной документации  
**«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 15 июня 2021 г.  
2. Дата окончания проведения экспертизы: 06 июля 2021 г.  
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Улан-Удэ, г. Красноярск  
4. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Истра НН»  
(ООО «Истра НН»)

**5. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569; утв. постановлением Правительства РФ от 9 июня 2015 г. № 569 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» (далее также – «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» №569), Постановление Правительства РФ от 27.04.2017 №501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе».
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972; (далее также – «Положение о зонах охраны объектов культурного наследия» № 972).
- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 15.06.2021 г. с государственными экспертами по проведению историко-культурной экспертизы: Михайловым Б.Б., Прокудиным А.Н., Шильдиной О.Ю.

**6. Сведения об экспертах<sup>1</sup>:**

**Михайлов Бронислав Борисович** – образование – высшее; специальность – архитектор; член Союза Архитекторов России; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 36 лет; член Союза Архитекторов России; место работы – ООО «Архитектурная мастерская «Проект Байкал» (г. Улан-Удэ), генеральный директор; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №219 от 27.02.2019 г. по следующим объектам экспертизы:

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 настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории

---

<sup>1</sup> В соответствии Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569, экспертиза проводится экспертной комиссией.

объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;  
проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;  
*проекты зон охраны объекта культурного наследия.*

**Прокудин Александр Николаевич** - образование – высшее; специальность – архитектор; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 24 года; доцент кафедры рисунка, живописи, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрНИТУ, государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 17.09.2020 г. № 1108 по следующим объектам экспертизы: 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.

**Шильдина Ольга Юрьевна** – образование – высшее; специальность архитектор; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 17 лет; место работы: КГКУ «Центр по сохранению культурного наследия Красноярского края», начальник отдела по разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 419 от 01.04.2020 по следующим объектам экспертизы: 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 объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;  
*проекты зон охраны объекта культурного наследия;*  
документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

**7. Информация об ответственности за достоверность сведений:** в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Михайлов Б.Б., Прокудин А.Н., Шильдина О.Ю. несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы.

#### **8. Отношения к заказчику:**

эксперты Михайлов Б.Б., Прокудин А.Н., Шильдина О.Ю. не имеют родственных связей с

заказчиком; 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 Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

**9. Объект экспертизы:** научно-проектная документация – «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)» (исп.: ООО «Истра-НН», г. Нижний Новгород, 2020 г.) *(далее также – НПД, Проект).*

**10. Цели экспертизы:** определение соответствия «Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)» требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: к установлению границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия; к установлению требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская. 2/32).

## **11. Перечень документов, представленных заявителем:**

**11.1.** Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)». Раздел I. Предварительные работы<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Содержание Раздела I. Предварительные работы:

1. Исходно-разрешительная документация.

1.1. Сведения об объекте культурного наследия (о наименовании, адресе, датировке, категории охраны, видовой принадлежности, о документах принятия на государственную охрану).

1.2. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны, выявленных объектах культурного наследия.

2. Список объектов культурного наследия, расположенных в границах исследования.

3. Иные исходные данные для проектирования зон охраны.

3.1. Общие данные.

3.2. Исходные данные

(в подразделе представлены копии следующих документов (с приложениями):

- Техническое задание на разработку научно-проектной документации от 31.08.2020 г.;

- Постановление губернатора Нижегородской области от 08 февраля 2000 г. №33 «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, научную и художественную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения»;

- Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. N 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода»;

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

- Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 06.04.1993 N 117-м «Об утверждении Положения о порядке охраны культурного слоя исторических населенных мест Нижегородской области»;

- «Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», 2-я половина XIX- начало XX веков, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д.2/32, в целях обоснования целесообразности включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (15.12.2019 г., эксперт О.Е. Сундиева);

- «Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.08.2017 № 162 «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.С. Хлебникова» в г. Нижнем Новгороде»;

- «Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 № 136 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных на улицах Малой Ямской и Шевченко в г. Нижнем Новгороде, в единый государственный реестр объектов культурного наследия

## 11.2. Раздел I. Предварительные работы. Графическая часть раздела I<sup>3</sup>.

11.3. Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)». Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)<sup>4</sup>.

---

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территории»;

- Заявление о включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации («Жилой дом», 2-я половина XIX- начало XX веков, по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д.2/32; от 02.08.2018 г.);

- Протокол №9 заседания Общественного совета при управлении государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 16 ноября 2018 г.;

- Материалы акта государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», 2-я половина XIX - начало XX веков, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д.2/32, в целях обоснования целесообразности включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (государственный эксперт Сундиева Ольга Егоровна);

- Постановление главы администрации города Нижнего Новгорода от 07 ноября 2007 г. № 5263 «Об утверждении проекта планировки и межевания северной части квартала в границах улиц Малая Ямская, Маслякова, Ильинская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода»;

- Постановление Администрации города Нижнего Новгорода от 30 декабря 2014 г. № 5593 «О разрешении ЗАО НПСХ «Металлостройконструкция» подготовки проекта планировки и межевания территории в границах улиц Обозная, Маслякова, Похвалинский съезд в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода»;

- Постановление администрации города Нижнего Новгорода от 30 декабря 2014 г. № 5687 «О развитии застроенной территории в границах улиц Маслякова, Ильинская в Нижегородском районе» (в приложении к Постановлению приведен «Перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, в границах улиц Маслякова, Ильинская в Нижегородском районе» (в т.ч. д. 2/32 по ул. Малая Ямская));

- Администрация города Нижнего Новгорода. Департамент архитектуры и градостроительства. Аннотация к документации по планировке территории: «Проект планировки и межевания северной части квартала в границах улиц Малая Ямская, Ильинская, Маслякова в Нижегородском районе» Источник: Официальный городской портал Нижний Новгород [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.admgor.nnov.ru/> Опубликовано: 07.11.2007 (со схемами и 3-д моделями);

- Постановление администрации города Нижнего Новгорода от 12 марта 2014 г. № 792 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории района Большие овраги» в Нижегородском и Советском районах города Нижнего Новгорода».

### <sup>3</sup> Содержание графической части раздела I:

- Фрагмент карты функционального зонирования (из материалов Генерального плана города Нижний Новгород);

- Фрагмент карты границ территориальных зон градостроительного зонирования города Нижнего Новгорода (из Правил землепользования и застройки города Нижний Новгород);

- Фрагмент схемы высотных параметров застройки центральной части г. Нижнего Новгорода (из материалов Проекта планировки центральной части г. Нижнего Новгорода (распоряжение Правительства Нижегородской области от 17.08.2012 г. № 1761-р));

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

- Ситуационная схема. Источник: Яндекс Карты [Электронный ресурс].

### <sup>4</sup> Содержание раздела II:

#### 1. Историко-культурные исследования.

##### 1.1. Историко-архивные и библиографические исследования

(в подразделе приведены копии материалов городской картографии (ист. планы 1859 г., 1876 г., 1896 г., фрагмент спутниковой карты Горького (Нижнего Новгорода) 1966 года.); фотографические изображения 1990-х гг., материалы технической и проектной документации (из архивных источников 1882 г., 1899 г., 1914 г., ЦАНО)).

##### 1.2. Краткая историческая справка.

#### 2. Историко-градостроительные исследования.

##### 2.1. Анализ ранее выполненных историко-культурных исследований.

##### 2.2. Градостроительная характеристика в границах исследования

##### 2.3. Анализ документации территориального планирования, документации по планировке и градостроительному зонированию.

11.4. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию. Графическая часть раздела II<sup>5</sup>.

11.5. Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)». Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)<sup>6</sup>.

11.6. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Графическая часть раздела III<sup>7</sup>.

11.7. Приложения<sup>8</sup>.

**12. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:** не имеются.

**13. Сведения о проведенных исследованиях в рамках экспертизы (примененные методы, объем и характер выполненных работ, результаты):**

- ознакомление экспертов с научно-проектной документацией;
- сравнительный анализ собранных данных и материалов научно-проектной документации;
- консультации с исполнителями научно-проектной документацией;
- обсуждение результатов проведенных исследований, обмен мнениями экспертов, принятие единого решения и формулирование выводов экспертизы;
- оформление результатов исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

**14. Перечень технической, справочной литературы и иных источников, использованных при проведении экспертизы:**

---

2.4. Анализ действующих ограничений, связанных с обеспечением сохранности объектов культурного наследия.

3. Ландшафтно-визуальный анализ.

<sup>5</sup> Содержание графической части раздела II:

- Историко-культурный опорный план.
- Ландшафтно-визуальный анализ. Схема зон восприятия.
- Графический расчет предельно допустимых высотных параметров ЗРЗ-1, ЗРЗ-2.
- Развертки по ул. Малая Ямская (четная сторона), ул. Маслякова и Похвалинскому съезду.
- 3D - визуализация сводной схемы границ ЗРЗ ОКН («Жилой дом», М.Ямская, 2/32, «Жилой дом», М.Ямская, 3, «Дом М.С.Хлебникова», М.Ямская, 4 лит. А), проектируемых параллельно.
- Схема фотофиксации (общие виды и виды с высоты птичьего полета).
- Схема фотофиксации объекта культурного наследия «Жилой дом».

<sup>6</sup> Содержание Раздела III:

1. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32).

2. Режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия «Жилой дом».

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границе охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 2/32) (ОЗ).

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 2/32) (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2).

<sup>7</sup> Содержание графической части раздела:

- Схема зон охраны объекта культурного наследия «Жилой дом».
- Сводная схема зон охраны объектов культурного наследия, проектируемых параллельно.

<sup>8</sup> Содержание Приложений:

1. Альбом чертежей
2. Альбом фотофиксации
3. Альбом схем и таблиц координат зон охраны объекта культурного наследия «Жилой дом».

14.1. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» («Росреставрация», М., 1990 г.).

14.2. Закон Нижегородской области от 02.02.16 года № 14-3 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области».

14.3. ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. – М.: «Стандартинформ», 2020.

14.4. Материалы Публичной кадастровой карты г. Нижний Новгород (2020 г.).

14.5. Акт государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – Похвалинский съезд (г. Нижний Новгород, спуск от Маслякова ул. до Канавинского моста)» (от 15.01.2019 г.).

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

Научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)» - разработана в 2020 г. ООО «Истра-НН» (на основании договора № 3-НПД-20 от 22.06.2020 г.; заказчик проекта – АО НПСХ «Металлостройконструкция») «с целью установления границ зон охраны; формирования режимов использования земель и разработки градостроительных регламентов, обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия регионального значения в современных условиях»<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Нормативно-правовая основа НПД:

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

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

4. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

5. 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».

6. Постановление Правительства Нижегородской области от 23.12.2013 № 983 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения – «Дом Фролова, 1830 - 1840 гг.» на ул. Ильинской, 96 в г. Нижнем Новгороде, режимов использования земель и градостроительных регламентов в утвержденных границах».

7. Постановление Правительства Нижегородской области от 14 ноября 2014 года № 782 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения - Дом Е.А. Березина (ул.Маслякова, 14 (литера А) и Дом Моренова (на пересечении улиц Маслякова и Ильинской, 16/102 (литер А) в г. Нижнем Новгороде, режимов использования земель и градостроительных регламентов в утвержденных границах».

8. Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.08.2017 № 162 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.С.Хлебникова» в г.Нижнем Новгороде».

9. Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30 марта 2020 г. № 136 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных на улицах Малой Ямской и Шевченко в г. Нижнем Новгороде, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территорий».

10. Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Сергиевской, Соревнования, Ярославской и территории Кремля в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территорий».

11. Решение Нижегородского областного совета народных депутатов от 30 ноября 1993 №370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода».

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

13. Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 06.04.93 №117-м «Об утверждении о порядке охраны культурного слоя исторических населенных мест Нижегородской области».

14. Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов,

**15.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия, о документах о принятии на государственную охрану, о категории историко-культурного значения:**

- «*Жилой дом*» (наименование - в соответствии с Приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 № 136 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных на улицах Малой Ямской и Шевченко в г. Нижнем Новгороде, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территорий» (далее также – Приказ № 136 от 30.03.2020)). Категория историко-культурного значения (в соответствии с документом о принятии объекта культурного наследия на государственную охрану) – регионального значения.

**15.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта, дате основных изменений:**

«*Жилой дом*» - 2-я пол. XIX – начало XX в. (в соответствии с Приказом № 136 от 30.03.2020)<sup>10</sup>.

**15.3. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия:**

«*Жилой дом*» - г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 2/32 (в соответствии с Приказом № 136 от 30.03.2020).

Объект культурного наследия находится в северо-западном фрагменте территории, ограниченной улицами: Малая Ямская, Маслякова, Ильинская, Максима Горького. Занимает угловое положение у пересечения ул. Малая Ямская, на которую обращен главным западным (трехосным) фасадом, и ул. Маслякова, вдоль которой поставлен боковым (северным) фасадом.

**15.4. сведения о виде объекта культурного наследия:**

«*Жилой дом*» - памятник;

- представляет собой двухэтажный дом, состоящий из прямоугольного в плане основного объема (под двускатной крышей) и пониженных поздних пристроев; стены первого этажа основного объема – кирпичные, второго этажа – деревянные; стены уличных фасадов раскрепованы гладкими лопатками в уровне первого этажа и «пилястрами» (с фигурными филёнками) – в уровне второго; оконные проемы кирпичной части дома – в несложно профилированных рамочных наличниках, оконные проемы второго этажа – в наличниках с массивными щипцовыми сандриками на плечиках.

**15.5. сведения о территории объекта культурного наследия и зонах охраны:**

- границы территории объекта культурного наследия «*Жилой дом*», режимы использования его территории утверждены Приказом № 136 от 30.03.2020 (копии Приказа с приложениями

---

территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236».

<sup>10</sup> По сведениям, содержащимся в материалах НПД, «*Жилой дом*» возведен в период уплотнения и усложнения застройки территории бывшей Ямской слободы. «... В книге «Список домовладений» 1884 года домовладение №2/32 по Малой Ямской улице значится за гр. Токаревым. В «Справочной книге и адрес-календаре Нижегородской губернии на 1915 год» значатся домовладения по Малой Ямской улице за № 2 и по Прядильной ул. за № 30, принадлежащие Худякову Александру Александровичу - потомственному почетному гражданину города Нижнего Новгорода. В составе домовладения - «двухэтажный полукаменный с пристроем дом, службы». ...После национализации в исследуемом доме располагалось шесть квартир, по три на этаже. В ходе последующих перестроек в составе здания остались четыре квартиры и два помещения с мансардой, использующиеся как коммерческая недвижимость» (п.11.1, с. 50).

приведены в разделе п.11.1, с. 34-42; сведения учтены при разработке научно-проектной документации)<sup>11</sup>;

- зоны охраны объекта культурного наследия «Жилой дом» до разработки НПД не проектировались<sup>12</sup>.

**15.6.** В НПД приведены результаты анализа ранее выполненных историко-культурных исследований (в т.ч. «Историческая территория «Старый Нижний Новгород» (разработчик НИП «Этнос», 2005 г.) в соотнесении с нынешней ситуацией и произошедшими изменениями. «По сравнению с ИКОП 2005 г. за последнее время в границах исследования подверглась сносу значительная часть рядовых (фоновых) объектов историко-градостроительной среды, а также исторически ценные градоформирующие объекты по четной стороне ул. Малая Ямская (дома №№ 10, 12). Дома по ул. Малая Ямская, 2/32, 3 получили статус объектов культурного наследия регионального значения... В настоящее время ГАУ НО «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» разработаны проекты зон охраны на объекты культурного наследия «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 8), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17)... В проекте учтен проект постановления «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на улицах Ильинской, Малой Покровской в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны» на стадии утверждения, а также охранная зона объекта культурного наследия «Дом Моренова» (на пересечении улиц Маслякова и Ильинской, 16/102 (литер А))» (п.11.2, с. 105).

**15.7.** Раздел «Градостроительная характеристика в границах исследования» содержит краткую общую и частную характеристики сложившей планировочной структуры (с ее главной планировочной осью – ул. Ильинской, с особенностями и изменениями внутриквартальной структуры), сохранившихся элементов исторической застройки («Дом М. С. Хлебникова» (Малая Ямская ул., 4 (литер А)), «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 2/32), «Жилой дом» (Малая Ямская ул., 3), исторически ценного градоформирующего объекта по адресу: ул. Малая Ямская, 4с (литер С), нескольких рядовых (фоновых) объектов историко-градостроительной среды, а также исторических зданий, искаженных современными перестройками и надстройками).

«Исследуемую территорию с двух сторон фланкируют современные градостроительные доминанты: ЖК КМ «Прайм» по ул. Малая Ямская, 18, включающий в себя три корпуса в 12 и 15 этажей, с южной стороны и строящимся в настоящее время на перекрестке ул. Обозная и ул. Маслякова многоэтажный ЖК «Классика – Модерн» с северной стороны».

---

<sup>11</sup> В Разделе I НПД также приведены сведения о границах территорий объектов культурного наследия (в т.ч. «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 3), «Дом М.С. Хлебникова» (ул. Малая Ямская, 4) и др.), которые учтены при разработке научно-проектной документации.

<sup>12</sup> «Защитная зона: 100 м от границы территории, утвержденной приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 № 136» (п.11.1, с. 3).

«В границах защитных зон, установленных на расстоянии 100 м от границ территорий объектов культурного наследия регионального значения «Дом М. С. Хлебникова» (Малая Ямская ул., 4 (литер А)), «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 2/32, «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 3) (отражены на историко-культурном опорном плане), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 8), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17), утвержденных приказами управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.08.2017 № 162, от 30.03.2020 № 136, от 14.04.2020 № 150. В границах защитных зон объектов культурного наследия запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов; защитная зона прекращает свое существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ» (п.11.2, с. 112-113).



Материалы дополнены объектной и ситуационной фотофиксацией («Альбом фотофиксации и видовые точки визуального восприятия объектов культурного наследия» с аннотациями фотографических изображений и комментариями видовых точек, представленных на «схеме фотофиксации»). Выполнен историко-культурный опорный план (М 1:2000).

**15.8.** В подразделе научно-проектной документации «Анализ документации территориального планирования, документации по планировке и градостроительному зонированию» приведены сведения о документации, направленной на дальнейшее развитие городских территорий с отсылками и выводами, относящимися к исследованной территории<sup>13</sup>.

Проанализированы действующие ограничения, направленные на обеспечение сохранности объектов культурного наследия.

**15.9.** В подразделе обосновывающей части НПД «Ландшафтно-визуальный анализ» представлены сведения о результатах натурного обследования «Жилого дома», объектов

---

<sup>13</sup> Генеральный план Нижнего Новгорода (Постановление городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 г. № 22);

Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода (приказ департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22);

Проект планировки центральной части города Нижнего Новгорода (распоряжение Правительства Нижегородской области от 17.08.2012 г. № 1761-р).

«В проекте планировки центральной части города Нижнего Новгорода предусмотрено: «Осуществление реставрации, регенерации, компенсационного и других видов строительства, ограничение этажности застройки в центральной планировочной зоне в соответствии со Схемой регулирования градостроительной деятельности на исторических территориях центральной части города Нижнего Новгорода, а также Регламентной схемой высотного зонирования центральной части г. Н. Новгорода».

Исследуемый участок попадает:

- в регламентный участок с режимом «В» - «кварталы с предельной установленной высотой застройки в охранных зонах объектов культурного наследия и с рекомендуемой расчетной высотой по другим кварталам; предельная разрешенная высота застройки в зоне до 9 этажей при обязательном визуально-ландшафтном обосновании доминант более 9 этажей. При этом на Регламентной схеме установлена конкретная высотность по линии застройки четной стороны ул. Малая Ямская – 3 этажа. В глубине квартала установлена конкретная высотность – 6 этажей;

- в регламентные участки с режимом «А» - кварталы с предельной установленной высотой застройки в зоне с ограничением максимальной высоты зданий до 6 этажей.

Вместе с тем, исследуемый объект находится на территории, где разработан проект планировки и межевания, утвержденный Постановлением главы администрации г. Н. Новгорода от 07.11.2007 № 5263. Проектом предусмотрено:

- снос существующих зданий и сооружений, находящихся с западной стороны от территории ОКН;
- строительство новых зданий и сооружений с западной стороны от территории ОКН;
- устройство местного проезда, имеющего направление, практически параллельное оси ул. Малая Ямская;
- прокладка инженерных коммуникаций.

В 2014 году разработан проект планировки и межевания территории района «Большие Овраги» в Нижегородском и Советском районах города Нижнего Новгорода, утвержденный Постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 12.03.2014 № 792. Данным проектом предусмотрено:

- снос существующих зданий и сооружений, находящихся с западной и восточной сторон от территории ОКН;
- строительство новых зданий и сооружений с западной и восточной сторон от территории ОКН по линиям застройки четной стороны ул. Маслякова и нечетной стороны ул. Малая Ямская;
- строительство общественного здания с западной стороны от территории ОКН, в глубине квартала.

Проект планировки и межевания территории «Большие Овраги», а также проект планировки и межевания квартала в границах улиц Малая Ямская, Маслякова, Ильинская в Нижегородском районе разработаны на основании Распоряжений и Постановлений о подготовке документации, включающей территорию исследуемого участка. При разработке проекта, проанализировав оба нормативно-правовых документа, Авторы приняли решение основываться на материалах проекта, утвержденного более поздним Постановлением» (п.11.2, с.108-109).

культурного наследия (по ул. Малой Ямской, 3, 4), застройки прилегающей к ним территории. Определены трассы основного композиционно-видового раскрытия, проходящие вдоль ул. Маслякова и частично ул. Малая Ямская.

Зафиксированы особенности рельефа (повышение рельефа от ул. Малая Ямская в сторону ул. Ильинская (отметки варьируются от 162.70 м до 166.42 по Балтийской системе высот) (схема «Развертка по ул. Маслякова»); повышение рельефа от ул. Маслякова в сторону ул. М. Горького (отметки варьируются от 162.70 м до 167.11 м по БВС) (схема «Развертка по ул. Малая Ямская»).

Для обеспечения сохранности условий зрительного восприятия и в соответствии с данными о зоне наилучшего восприятия предварительно предложено установление территории охранной зоны. «В соответствии с проведенными натурными исследованиями на прилегающей территории предлагается установить ограничение по высоте для объектов капитального строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности по линии застройки ул. Маслякова с учетом высоты объекта культурного наследия «Жилой дом» и в целях обеспечения его благоприятного зрительного восприятия в историко-градостроительной среде – 10 м от средней планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания. В глубине квартала предлагается установить предельные для строительства – 22 м (ЗРЗ-2) от средней планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания. Дополнительным обоснованием установленных проектом допустимых высотных параметров служит схема «3D - визуализация сводной схемы границ ЗРЗ ОКН («Жилой дом», М.Ямская, 2/32, «Жилой дом», М.Ямская, 3, «Дом М.С.Хлебникова», М.Ямская, 4 лит. А)... Проектируемая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) на внутриквартальной территории обеспечивает плавный ступенчатый переход от малоэтажной застройки по линиям улиц к высотной застройке в глубине квартала и способствуют гармоничному включению в сложившийся градостроительный контекст и сглаживанию негативного влияния современных градостроительных доминант на восприятие объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде... Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия не назначена в связи с отсутствием в границах проектирования естественной природной среды» (п.11.2, с.116-117).

**15.10.** На основании проведенных историко-культурных исследований (с учетом ранее утвержденных нормативных правовых актов) в научно-проектной документации - «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)» - предложено два вида зон охраны объекта культурного наследия «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32): охранный зона (ОЗ), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (двух типов – ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2).

**15.11.** В Проекте приведено описание границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32).

15.11.1 «Граница ОЗ ОКН регионального значения проходит:

- по границе автомобильной дороги с четной стороны ул. Маслякова с кадастровым номером 52:18:0000000:178 (точки 1 - 2);
- по западному фасаду дома ул. Малая Ямская, д. 30 и в створе с ним (точки 2 - 3);
- по северной границе территории ОКН регионального значения «Дом М.С. Хлебникова» (ул. Малая Ямская, 4 (литер А)) (точки 3 - 4);
- по границе территории ОКН регионального значения «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 3) (точки 4 - 1)» (п.11.5, с. 122).

15.11.2. «Граница ЗРЗ-1 ОКН регионального значения проходит:

- по границе автомобильной дороги с четной стороны ул. Маслякова с кадастровым номером 52:18:0000000:178, вдоль северной стороны земельных участков с кадастровыми номерами

52:18:0060141:597, 52:18:0060141:953, 52:18:0060141:603, 52:18:0060141:30,  
52:18:0060141:19 (точки 2-17);

- по границе ОЗ ОКН регионального значения "Дом Моренова" (на пересечении улиц Маслякова и Ильинской, 16/102 (литер А)) (точки 17-20);

- в створе с южной границей земельного участка 52:18:0060141:953 и по южному фасаду д. 22 по ул. Маслякова (точки 20-24);

- на пересечении створов западной границы земельного участка 52:18:0060141:953 и южной границы земельного участка 52:18:0060141:596 и по южной границе земельного участка 52:18:0060141:596 (точки 24-28);

- по восточной границе территории ОКН регионального значения «Дом М.С. Хлебникова» (ул. Малая Ямская, 4 (литер А)) и границе ОЗ ОКН регионального значения «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 3) (точки 28-2)» (п.11.5, с. 122).

15.11.3. «Граница ЗРЗ-2 ОКН регионального значения проходит

- по южной границе ЗРЗ-1 ОКН регионального значения «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 3) (точки 24-20);

- по границе ОЗ ОКН регионального значения "Дом Моренова" (на пересечении улиц Маслякова и Ильинской, 16/102 (литер А)) (точки 20-32);

- по северной границе земельного участка 52:18:0060141:35, по южной границе земельного участка 52:18:0060141:611, по северной границе земельного участка 52:18:0060141:956 до юго-восточного угла земельного участка 52:18:0060141:29 (точки 32-39);

- по восточной границе земельного участка 52:18:0060141:29, по восточной границе ЗРЗ-1 ОКН регионального значения «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 3) (точки 39-24)» (п.11.5, с. 122).

**15.12.** Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)

15.12.1. «Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)

#### **1. Разрешается:**

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды и природной среды объекта культурного наследия «Жилой дом» на основании проектов, имеющих в составе раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласованный с региональным органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с требованиями ст. 36 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;

2) благоустройство территории, предусматривающее поддержание исторического облика окружающего пространства объекта культурного наследия «Жилой дом»:

а) организация тротуаров, пешеходных дорожек и площадок;

б) размещение малых архитектурных форм;

в) устройство ограждений по красной линии улицы — деревянных, традиционного типа в соответствии с историко-градостроительной средой рубежа XIX-XX веков либо просматриваемых металлических высотой не более 1,2 м;

г) посадка кустарников, разбивка газонов, цветников, посадка деревьев с компактной кроной, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия «Жилой дом»;

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

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

а) информационных указателей, надписей и обозначений, памятных знаков;

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 (площадь одной стороны не должна превышать 1,5 кв. м);

5) подземная прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных поверхностей;

б) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия «Жилой дом» и его защита от динамических воздействий.

## **2. Запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение объекта культурного наследия «Жилой дом» и регенерацию его историко-градостроительной среды;

2) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия «Жилой дом», в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

3) размещение некапитальных сооружений (гаражей, навесов, трансформаторных подстанций и т.п.);

4) размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 части 1 настоящего Режима;

5) прокладка инженерных коммуникаций - теплотрасс и магистральных газопроводов - наземным и надземным способом;

б) применение при устройстве ограждений сплошных металлических и железобетонных ограждающих конструкций, ярких и контрастирующих цветовых решений;

7) размещение нестационарных торговых объектов.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе охранной зоны объекта культурного наследия «Жилой дом», устанавливаются правилами землепользования и застройки г. Нижнего Новгорода с учетом настоящих требований» (п. 11.5., с 122-124).

15.12.2. «Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 2/32) (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2)

## **1. Разрешается:**

1) проведение земляных, землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий восприятия объекта культурного наследия «Жилой дом» в его историко-градостроительной среде на основании проектов, имеющих в составе раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласованный с региональным органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с требованиями ст. 36 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;

2) строительство объектов капитального строительства, ремонт и реконструкция существующих зданий, строений и сооружений, а также их частей, при условии обеспечения масштабного соответствия габаритов новой застройки с существующей историко-градостроительной средой с учетом следующих требований:

а) предельная разрешенная высота:

ЗРЗ-1 – 10,00 м от средней планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания;

ЗРЗ-2 – 22 м от средней планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания;

- б) в границах ЗРЗ-2 формирование новой застройки по типу и стилистике сложившейся окружающей историко-градостроительной среды;
  - в) применение скатных крыш; допускается применение мезонинов;
  - г) применение традиционных для данной местности материалов: материал стен – деревянный брус, бревно, кирпич, с возможностью оштукатуривания и без применения сайдинга в отделке;
  - д) применение традиционных неярких пастельных приглушенных цветовых решений фасадов зданий, характерных для исторической застройки; кровельные покрытия в красно-коричневых, зеленых, серых цветовых тонах;
  - е) решение уличных фасадов в стилистике исторического контекстуализма (использование традиционных для исторической застройки улиц Малая Ямская, Маслякова приемов и форм);
- 3) благоустройство территории, предусматривающее поддержание исторического облика окружающего пространства объекта культурного наследия «Жилой дом»:
- а) организация тротуаров, пешеходных дорожек и площадок;
  - б) размещение малых архитектурных форм;
  - в) устройство ограждений по красной линии улицы — деревянных, традиционного типа в соответствии с историко-градостроительной средой рубежа XIX-XX веков либо просматриваемых металлических высотой не более 1,2 м;
  - г) посадка кустарников, разбивка газонов, цветников, посадка деревьев с компактной кроной, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия «Жилой дом»;
- 4) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
- 5) размещение малогабаритных рекламных конструкций (сити-форматы и штендеры в параметрах, установленных Правилами установки и эксплуатации рекламных конструкций в муниципальном образовании городская округ город Нижний Новгород); размещение информационных конструкций;
- б) подземная прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных поверхностей.

## **2. Запрещается:**

- 1) перекрытие визуального восприятия объекта культурного наследия «Жилой дом» и создание неблагоприятного фона для его визуального восприятия;
- 2) применение в оформлении зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объект культурного наследия «Жилой дом» в его историко-градостроительной среде:
  - а) крыш мансардного типа (с переломом);
  - б) ярких и блестящих кровельных материалов;
  - в) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;
  - г) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик);
  - д) остекленных поверхностей более 30% площади фасада;
- 3) нарушение исторического направления улицы Маслякова;
- 4) прокладка инженерных коммуникаций - теплотрасс и магистральных газопроводов - наземным и надземным способом;
- 5) размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасность;
- б) применение для наружного ограждения участков сплошных металлических и железобетонных ограждающих конструкций;
- 7) установка средств наружной рекламы, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 раздела 1 настоящих требований;
- 8) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред историко-градостроительной среде объекта культурного наследия «Жилой дом», в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом», устанавливаются правилами землепользования и застройки г. Нижнего Новгорода с учетом настоящих требований» (п.11.5., с. 124-126).

#### **16. Обоснование выводов экспертизы.**

Документы представлены на экспертизу в полном объеме, в соответствии с «Положением о государственной историко-культурной экспертизе» № 569.

По составу и содержанию научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)» соответствует п.4, п.6 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (утв. постановлением Правительства РФ от 13.09.2015 г. № 972). В составе Проекта - разделы, содержащие обоснование проектного решения, описание границ проектируемых зон охраны, проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

В материалах историко-культурных исследований приведены необходимые данные (сведения об объектах культурного наследия, материалы градостроительной документации, материалы объектной и ситуационной фотофиксации, ландшафтно-визуального анализа, картографические материалы, историко-культурный опорный план). Графическое обеспечение текстовых материалов – достаточное.

В обосновывающих разделах научно-проектной документации проанализированы, учтены материалы ранее выполнявшейся документации, относящейся к объекту проектирования.

Предлагаемый в научно-проектной документации состав зон охраны объекта культурного наследия «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 2/32) - «охранная зона» (ОЗ), «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (двух типов ЗРЗ-1, ЗРЗ-2), а также регламентирующие положения, обстоятельно аргументированы.

При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается допустимость предлагаемых разработчиками проектов - границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

#### **17. Вывод экспертизы.**

**Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 2/32) в составе: охранная зона (ОЗ), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (двух типов ЗРЗ-1, ЗРЗ-2), а также режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории указанных зон охраны, представленные в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)» (исп.: ООО «Истра-НН», г. Нижний Новгород, 2020 г.) - соответствуют (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению в установленном порядке границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 2/32).

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Михайлов Б.Б.

Член экспертной комиссии

Шильдина О.Ю.

**Приложения:**

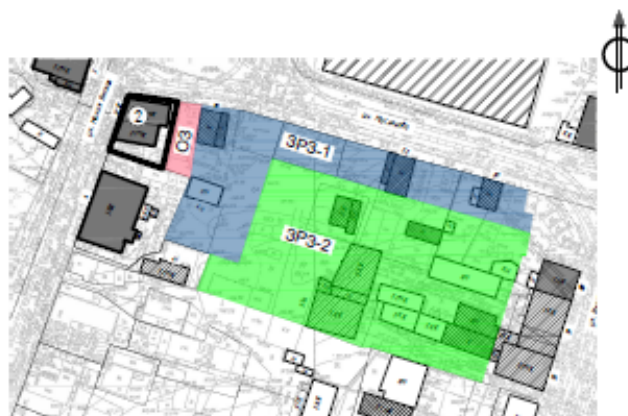
1. Материалы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)» (графическая часть обосновывающего раздела).
2. Материалы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)» (утверждаемая графическая часть)





к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)».

Материалы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Малая Ямская ул., 2/32)» (утверждаемая графическая часть). Схема зон охраны.



**Условные обозначения:**

- 2 *Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 2/32)*
- Охранная зона (ОЗ)*
- Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, ЗРЗ-2*
- Территория объекта культурного наследия регионального значения*
- Объект культурного наследия (памятники истории и культуры) регионального значения*
- Исторически ценные градоформирующие объекты*
- Рядовые (фоновые) объекты историко-градостроительной среды*
- Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам по отношению к историко-градостроительной среде*
- Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды*
- Здания исторической застройки, искаженные современными пристройками и надстройками*

						З-НПД-20-2			
						Проект зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Малая Ямская, 2/32).			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	Проект зон охраны	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
								9	10
						Схема зон охраны	ООО "Истра НН"		