

**АКТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**  
**проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17)**

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

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

Экспертиза проведена в период с 03.12.2020 г. по 25.12.2020 г.

**Место проведения экспертизы:**

г. Нижний Новгород, г. Симферополь

**Заказчик экспертизы:**

Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» (ГАУ НО НПЦ), директор Ложкин Сергей Андриянович

**Сведения об организации, проводившей экспертизу:**

ООО НИП «ЭТНОС»

Адрес (юридический, почтовый): 603005, г. Н. Новгород, ул. Пискунова, д. 27

тел/факс: 430-87-67

Директор Агафонова Ирина Святославовна

**Сведения об экспертах:**

Фамилия, имя, отчество	<b>Агафонова Ирина Святославовна</b>
Образование	высшее (Горьковский инженерно-строительный институт им. В.П. Чкалова)
Специальность	Архитектор, архитектор-реставратор
Ученая степень (звание)	нет эксперт
Стаж работы по специальности	37 лет в сфере реставрации и охраны объектов культурного наследия
Место работы и должность	ООО Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС», директор
Сведения об аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2018 № 580: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

	<p>категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- <b>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</b></li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ;</li> <li>- 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.</li> </ul>
--	---

Фамилия, имя, отчество	<b>Воробьева Елена Валериевна</b>
Образование	Высшее, Национальная академия природоохранного и курортного строительства (г. Симферополь)
Специальность	Инженер-строитель (промышленное и гражданское строительство), инженер 2-й категории (направление – проектные работы по реставрации и консервации на объектах культурного наследия)
Ученая степень (звание)	–
Стаж работы по специальности	18 лет

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

Место работы и должность	ГБУ РК «Научно-исследовательский центр крымоведения и охраны культурного наследия Республики Крым», инженер-исследователь
Сведения об аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 31.01.2018 №78: - <b>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</b> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
Дополнительные сведения	Лауреат Государственной премии Республики Крым за 2016 год в номинации «Архитектура и строительство»

Фамилия, имя, отчество	<b>Хливнюк Александр Витальевич</b>
Образование	Высшее, Симферопольский государственный университет им. М.В. Фрунзе
Специальность	Историк
Ученая степень (звание)	Кандидат исторических наук
Стаж работы по специальности	29 лет
Место работы и должность	ГБУ РК «Научно-исследовательский центр крымоведения и охраны культурного наследия Республики Крым», директор
Сведения об аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 31.01.2018 №78: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - <b>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</b>
Дополнительные сведения	Заместитель председателя Крымского республиканского отделения ВОО «ВООПИиК»; член научно-методического совета по культурному наследию при органе охраны объектов культурного наследия Республики Крым

## **Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, и соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы**

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы, и за соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

### **Объект экспертизы**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) (далее также – проектная документация, проект зон охраны, проект).

Заказчик разработки проектной документации: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

Проектная организация: Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» (директор Ложкин С.А., автор проекта Виноградов В.Ю.).

### **Цель экспертизы**

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» государственная историко-культурная экспертиза указанной проектной документации проведена в целях установления соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны, особых режимов использования земель в границах зон охраны, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д.29а).

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

Проектная документация:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17). Материал представлен в одном томе в двух частях в электронном виде.

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

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

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

При проведении экспертизы было осуществлено аналитическое исследование Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) на предмет:

- соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия, установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия;
- обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;
- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы и материалы, принятые от заказчика, и информацию, выявленную экспертной комиссией;
- проведены консультации с разработчиками проекта;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы результаты экспертизы.

**Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы**

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

2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в действующей редакции).

3. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в действующей редакции).

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

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

7. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14 апреля 2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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, утверждению границ и режима использования их территорий».

8. Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22» от 10.01.2020 № 07-01-06/02 (<https://fgistp.economy.gov.ru/>).

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

10. Материалы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

11. Материалы и документы, представленные заказчиком.

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

### **1. Соответствие состава проекта необходимым для его рассмотрения требованиям**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) состоит из обосновывающей и утверждаемой частей:

#### **Часть 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны**

##### **Раздел 1. Исходные данные**

1.1. Нормативно-правовые акты

1.2. Учетные сведения об объекте исследования

1.3. Сведения о расположенных в границах исследования объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия и объектах, обладающих признаками объектов культурного наследия

1.4. Сведения о расположенных в границах исследования территориях с особыми условиями использования земель; сведения об установленных территориальных зонах

##### **Раздел 2. Историко-культурные исследования**

2.1. Характеристика градостроительной ситуации. Анализ исторического развития градостроительной среды района исследования.

2.2. Характеристика Объекта исследования. Анализ исторических сведений об объекте исследования

2.3. Источники и литература

**Раздел 3. Ландшафтно-визуальный и градостроительный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, его окружающей застройки и ландшафтного окружения**

3.1. Анализ условий восприятия объекта исследования

**Раздел 4. Обоснование состава и границ зон охраны объекта исследования**

**Часть 2. Проект границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 5), режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон**

**1. Установление границ охранной зоны объекта культурного наследия**

1.1. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

1.2. Таблица координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

1.3. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

**2. Установление зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия**

2.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия

2.2. Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия

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

**Графические материалы**

Лист 1. Схема фотофиксации М 1:2000

Лист 2. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения М 1:2000

Лист 3. Топографические профили рельефа исследуемой территории М 1:1000

Лист 4. Историко-культурный опорный план М 1:2000

Лист 5. Схема зон охраны М 1:2000

Лист 6. Схема зон охраны с характерными (поворотными) точками М 1:2000

Лист 7. Сводная схема зон охраны М 1:2000

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходных документов, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным для подготовки настоящего заключения (акта) экспертизы.

Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

**2. Историческая справка по исследуемой территории и объекту культурного наследия. Архитектурное описание объекта культурного наследия (приводится по материалам обосновывающей части проекта зон охраны)**

Объект исследования находится в нагорной части Нижнего Новгорода в районе Большие Овраги, получившим свое название благодаря рельефу местности, спецификой которого являются глубокие и значительные по ширине овраги, прорезавшие Окский откос.

Исследуемое здание формирует фронт застройки нечетной стороны улицы Большие Овраги, закрепляя фасадом ее историческую красную линию. Жилой дом находится в неразрывной связи с окружающей исторической застройкой, объединенной в градостроительный ансамбль с выразительными композиционными, объемно-

планировочными, масштабными и архитектурно-художественными характеристиками, обладающей самобытным характером и неповторимым обликом.

Планировочная структура, объемно-пространственная композиция, стилистическое и декоративно-художественное решение объекта исследования выражают общие особенности формирования нижегородских деревянных домов второй половины XIX – начала XX веков. Облик здания отражает этап формирования деревянных домов под влиянием стилевой архитектуры (элементы академической эклектики) в сочетании с традициями народного зодчества в деревянной застройке Нижнего Новгорода. Здание обладает типологическими признаками памятника архитектуры.

В документах архивного фонда Нижегородской городской управы было найдено дело с планами и фасадами на постройку дома, теплицы и служб жены дантиста Л.И. Панфиловой на ул. Большие овраги, дом № 17. Сохранившийся проект совпадает с существующим зданием по объемным параметрам, отличаясь в деталях декора. Наличие архивных чертежей позволяет провести работы по сохранению объекта культурного наследия, восстановив его исторический облик.

В послереволюционное время дом № 17 был национализирован и приспособлен под муниципальное жилье. В соответствии с техническим паспортом от 10 апреля 1987 г. в этом доме располагались две квартиры на первом этаже и три квартиры на втором этаже. В 2000 году была перестроена квартира №8 на втором этаже. В 2006 году в чердачном пространстве велись строительные работы по устройству мансарды. В 2007 году мансардная комната №8а вошла в состав квартиры №8.

28 ноября 2013 года Постановлением Администрации г. Нижнего Новгорода № 4640 «О признании жилых домов аварийными и подлежащими сносу в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» объект исследования был включен в Перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу до 30 декабря 2014 года.

В Управление государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области 11 декабря 2018 года главным архитектором ООО НИП «ЭТНОС» Агафоновой И.С., совместно с жильцами квартиры №8 исследуемого здания (Арсеньева Т.И., профессор Приволжского института повышения квалификации ФНС РФ; Бажин И.И., адвокат Палаты адвокатов Нижегородской области), было направлено заявление о включении Объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Общественным советом при Управлении государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 26 декабря 2018 года рассмотрен вопрос о наличии историко-культурной ценности и целесообразности включения в перечень выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации дома № 17 по ул. Большие Овраги в г. Нижнем Новгороде.

На основании приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия от 14 апреля 2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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» объект исследования признан объектом культурного наследия регионального значения.

Здание имеет прямоугольную в плане форму, завершено высокой вальмовой кровлей. Фундамент кирпичный ленточный. Стены первого и второго этажей бревенчатые с тесовыми перегородками. Окна, освещающее подкрышное пространство, выполнены по типу «мезонина на четыре лица».

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*



Главный уличный фасад имеет четкое симметричное решение, три оси света. Фасад фланкирован лопатками, по центральной оси симметрии устроен главный вход, проем которого завершен полуциркульной аркой-фрамугой. Над входом – высокое прямоугольное окно с наличником, украшенным накладной резьбой геометрического рисунка. Аналогичные наличники имеют и сдвоенные фланговые окна обоих этажей. Венчающий карниз большого выноса поддерживается фигурными кронштейнами, украшен резными подзорами.

### **3. Актуальная правовая ситуация (в сфере охраны объектов культурного наследия)**

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17), принят на государственную охрану на основании Приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия от 14 апреля 2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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». Регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации на момент проведения экспертизы не установлен.

Предмет охраны объекта культурного наследия не утверждён.

Паспорт объекта культурного наследия не разработан.

Границы территории объекта культурного наследия утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия от 14 апреля 2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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».

Проект зон охраны объекта культурного наследия ранее не разрабатывался, и зоны не утверждались.

### **4. Историко-градостроительная характеристика исследуемой территории и окружающей застройки; результаты ландшафтно-визуального анализа**

Визуальным анализом исследованы зоны видимости объекта культурного наследия – «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17).

Данные исследования выполнены для получения исчерпывающих данных о характере видового раскрытия объекта исследования, его роли в облике исторической территории города «Старый Нижний Новгород», нынешней роли в градостроительной среде города Нижнего Новгорода, выявления его композиционно-видового влияния на прилегающие территории.

В ходе детального анализа были выявлены все случаи раскрытия памятника, определена художественная ценность и соподчиненность содержащих его видов.

Здание объекта исследования располагается в верхней части города Нижнего Новгорода (Нижегородский район) вблизи Окского откоса (являющегося одним из семи холмов, образующих Дятловы горы, в границах которых старый Нижний Новгород развивался до XIX века) в районе Большие Овраги (бывшей Ямской слободы).

В результате натурного анализа в границах историко-культурных исследований установлено, что территория, где располагается объект исследования, подверглась значительным искажениям и утратам исторической планировки и застройки.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

Так, историческая малоэтажная, преимущественно деревянная застройка, на исследуемом участке частично утрачена или находится в ветхом состоянии. Исторически ценные градоформирующие объекты: дом по ул. Большие Овраги, 7; дом по ул. Большие Овраги, 9; дом по ул. Большие Овраги, 11; дом по ул. Большие Овраги, 13; дом по ул. Малая Ямская, 4 отнесены к ветхому фонду и требуют капитального ремонта. Возведено кирпичное здание детского сада (ул. Малая Ямская 9а). В результате прокладки асфальтированной автодороги по ул. Большие Овраги было перекрыто историческое мощение улицы. Исследуемая территория местами подверглась зарастанию дико растущими растениями, кустарниками и другой растительностью. Территория между четной и нечетной сторонами ул. Большие Овраги подверглась антропогенному воздействию – засыпке оврага и в настоящее время находится в стадии инженерной разработки. В северной части ул. Большие Овраги находится строящийся 3-х этажный объект капитального строительства (ул. Большие Овраги, 21).

В целом, нечетная сторона ул. Большие Овраги, сохранила свою историческую линию застройки, не имеет диссонирующих построек, является историческим фасадом улицы и формирует исторический силуэт г. Нижнего Новгорода с территории съезда на Метромост.

### **5. Актуальная градостроительная документация**

Объект исследования согласно данным единой кадастровой карты, расположен на земельном кадастровом участке: 52:18:0060152:25.

Данный земельный участок расположен в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода по красной линии улицы Большие Овраги.

1) Согласно Правилам землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденным приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22, участок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия расположен на территории зоны П\*ТЖсм – «Зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку».

ТРИ – «Зона охраняемых природных ландшафтов», П\*ТЖсм – «Зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку», ТР-зп – «Зона скверов, бульваров»

К исследуемой территории примыкают следующие зоны:

- с севера: ТОИ – «Зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест»; ТТ – «Зона инженерно-транспортной инфраструктуры»;

- с востока: П\*ТЖсм – «Зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку»; ТТ – «Зона инженерно-транспортной инфраструктуры»;

- с юга: П\*ТЖсм – «Зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку»; ТОсп-к – «Зона культурно-просветительского назначения и культовых объектов»; ТР-Зс – «Зона назначения скверов, бульваров»; ТТ – «Зона инженерно-транспортной инфраструктуры»;

- с запада: ТОсп-к – «Зона культурно-просветительского назначения и культовых объектов»; ТЖсм – «Зона смешанной многоквартирной и общественной застройки», ТРИ – «Зона охраняемых природных ландшафтов», ТОИ – «Зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест»; ТТ – «Зона инженерно-транспортной инфраструктуры».

2) Согласно данным сайта Министерства экономического развития Российской Федерации – Федеральной государственной информационной системы территориального планирования Генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 года № 22, в 2019 году утратил силу. Проект генерального плана от 05.08.2019 г. находится на стадии утверждения. Действующий генеральный план отсутствует.

Таким образом, согласно проекту генерального плана, исследуемая территория будет попадать в функциональную зону ОИ-сп, что соответствует сведениям генерального плана, утратившего силу. ОИ-сп - «Зоны специализированной общественной застройки исторического района города».

Исследуемая территория располагается смежно со следующими функциональными зонами:

- с севера: ОИ-сп - «Зоны специализированной общественной застройки исторического района города»; РИ- «Зона охраняемых природных ландшафтов центрального исторического района»;

- с востока: Осп-у – «Зоны учебно-образовательных (ЦС-2), в т.ч. зоны школ и детских дошкольных учреждений ЦПЗ»; ЖИ – «Зоны жилой застройки центрального исторического района»;

- с юга: Жсм – зоны смешанной функционально – «жилая – общественная многоквартирная» жилой застройки (в данной редакции отсутствует в Правилах), Осп-у – «Зоны учебно-образовательных (ЦС-2), в т.ч. зоны школ и детских дошкольных учреждений ЦПЗ»;

- с запада: Жсм – зоны смешанной функционально – «жилая – общественная многоквартирная» жилой застройки (в данной редакции отсутствует в Правилах);

Объект культурного наследия находится в границах *исторических территорий г. Нижнего Новгорода* (решение Нижегородского областного Совета Народных Депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода» (с изм. и доп. 22.02.2007)). В соответствии с этим на ней действует «особый правовой режим регулирования архитектурно-градостроительной деятельности»

Территория в границах разработки проекта целиком располагается в границах *охраняемого культурного слоя* Нижнего Новгорода, утверждённых решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07. 1992 года № 210-м. На этой территории действует особое положение о порядке охраны культурного слоя.

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

Рассматриваемым проектом предложено установить зоны охраны объекта культурного наследия в следующем составе:

- охранный зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

**Охранный зона объекта культурного наследия (ОЗ)** устанавливается в соответствии с существующим кадастровым делением по границам земельных участков № 52:18:60152:32, № 52:18:60152:35, № 52:18:60152:25, № 52:18:60152:19, № 52:18:60152:23, № 52:18:60152:31, границе кадастрового квартала № 52:18:60152, ранее утвержденной границей территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) (на основании Приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14 апреля 2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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»), в соответствии с зоной наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия, утвержденных материалов территориального

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

планирования и градостроительного зонирования территории, историко-культурных исследований, на основе анализа действующей градостроительной документации и перспектив развития исследуемой территории. Кроме этого, охранный объект культурного наследия (ОЗ) устанавливается на территорию исторического пути (соответствует существующей асфальтированной дороге по ул. Большие Овраги), сохранившего свое историческое направление и границы, регулирование которого, позволит сохранить исторические линии застройки, аутентичный градостроительный ансамбль и исторические оси восприятия объекта исследования и фасад улицы. Территория охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) примыкает к территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) (утвержденной приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14 апреля 2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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») с северной, западной и южной стороны, обеспечивая физическую сохранность памятника, прилегающих к нему территорий, исторически ценных градоформирующих объектов и сохранность визуального раскрытия с улиц Большие Овраги и Малая Ямская.

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)* примыкает к устанавливаемой проектом охранной зоне объекта культурного наследия (ОЗ) и к границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) (утвержденной приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14 апреля 2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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»), располагается на внутриквартальной территории с восточной стороны от исследуемого памятника, охватывая исторически ценные, рядовые, ветхие и разрушенные строения.

## **Обоснования вывода экспертизы**

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

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

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

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

Частью 2 статьи 34 Федерального закона даны определения зон охраны объекта культурного наследия:

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

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

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

Рассматриваемым проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17), на основании проведенных историко-градостроительных исследований, ландшафтно-визуального анализа, обоснований состава и границ зон охраны объекта культурного наследия предложено установить охранную зону объекта культурного наследия (ОЗ), зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ).

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

Указанные нормы и требования законодательства положены в основу рассматриваемого проекта. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия.

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

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

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

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

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

исследованиях и материалы по обоснованию проекта.

Авторами проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории и расположенного на ней объекта культурного наследия), проведен анализ градостроительной документации рассматриваемой территории.

При выполнении научно-проектной работы были использованы библиографические источники, материалы, хранящиеся в архиве Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области. Они позволили выявить сведения, документы и материалы, касающиеся объекта культурного наследия и сопряженной с ним территории.

Материалы по обоснованию состава и границ зон охраны объекта культурного наследия включают в себя материалы историко-библиографических исследований, в том числе исторические сведения по сопряженной с ним территории, историко-градостроительную характеристику исследуемого объекта культурного наследия, ландшафтно-визуальный анализ. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия с основных видовых точек.

С использованием исходных данных, историко-библиографических исследований и натурального обследования территории выполнен историко-культурный опорный план. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и сопряженной территории, историко-градостроительного и ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия.

### **3. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде**

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована сопряженная с ним территория. Границы историко-культурных исследований определены на основании выявленных зон зрительного восприятия объекта культурного наследия, историко-архитектурных характеристик памятника, особенностей существующей градостроительной ситуации.

На основе анализа исходных данных, историко-архивных исследований и натурального обследования были выполнены историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ, которые позволили дать оценку градостроительной ситуации, застройке на сопряженной территории, композиционным связям объекта, особенностям зрительного восприятия памятника. Это, в свою очередь, обусловило проектное предложение по составу зон охраны объекта культурного наследия, границам участка охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) и границам участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ) устанавливается в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении, ограничении хозяйственной деятельности и запрещении строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия, в границе охранной зоны. Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ) установлена в соответствии с зоной наилучшего зрительного восприятия памятника, утвержденных материалов территориального планирования и градостроительного зонирования территории историко-культурных исследований, на основе анализа действующей градостроительной документации и перспектив развития исследуемой территории.

Охранная зона объекта культурного наследия зона (ОЗ) устанавливается в соответствии с существующим кадастровым делением по границам земельных участков № 52:18:60152:32, № 52:18:60152:35, № 52:18:60152:25, № 52:18:60152:19, № 52:18:60152:23, № 52:18:60152:31, границе кадастрового квартала № 52:18:60152, ранее утвержденной границей территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) (на основании приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14 апреля 2020 № 150 «О

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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)), в соответствии с зоной наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия, утвержденных материалов территориального планирования и градостроительного зонирования территории, историко-культурных исследований, на основе анализа действующей градостроительной документации и перспектив развития исследуемой территории. Кроме этого, охранный объект культурного наследия (ОЗ) устанавливается на территорию исторического пути (соответствует существующей асфальтированной дороге по ул. Большие Овраги), сохранившего свое историческое направление и границы, регулирование которого, позволит сохранить исторические линии застройки, аутентичный градостроительный ансамбль и исторические оси восприятия объекта исследования и фасад улицы. Территория охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) примыкает к территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) (утвержденной приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14 апреля 2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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») с северной, западной и южной стороны, обеспечивая физическую сохранность памятника, прилегающих к нему территорий, исторически ценных градоформирующих объектов и сохранность визуального раскрытия с улиц Большие Овраги и Малая Ямская.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) установлена в соответствии с зоной наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия, утвержденных материалов территориального планирования и градостроительного зонирования территории историко-культурных исследований, на основе анализа действующей градостроительной документации и перспектив развития исследуемой территории.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливается с целью исключения негативного влияния нового капитального строительства и реконструкции при восприятии объекта культурного наследия, сохранения бассейна видимости памятника, в том числе в целях исключения появления диссонирующих высотных доминант.

Проведенный ландшафтно-визуальный анализ восприятия Объекта исследования показывает, что окружающая объект территория за последние десять лет имела активное градостроительное развитие, на опорных планах, разработанных в период с 1980-х по 2010-е годы, аналогичные исследуемому памятнику здания относились к числу рядовых, фоновых объектов, но большинство исторических зданий подобного типа со временем были утрачены или находятся в ветхом состоянии. Высота застройки в границах рассматриваемого квартала по красным линиям – 2 этажа на высоком цоколе с чердачным помещением или мансардой.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) примыкает к устанавливаемой проектом охранной зоне объекта культурного наследия (ОЗ) и к границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) (утвержденной приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14 апреля 2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

режима использования их территорий»)), располагается на внутриквартальной территории с восточной стороны от исследуемого памятника, охватывая исторически ценные, рядовые, ветхие и разрушенные строения. В соответствии с существующей документацией градостроительного планирования - Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, (утвержденные Приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 № 07-01-06/22» от 24 января 2020 № 07-01-06/07), территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) установлена в «зоне реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную».

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливается в соответствии с: ранее утвержденной территорией объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17), на основании приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14 апреля 2020 № 150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, 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»); кадастровым межеванием рассматриваемого квартала; по границам земельных участков: №№ 52:18:60152:11, 52:18:60152:19 и 52:18:60152:23 с разрешенным видом использования «для индивидуальной жилой застройки», № 52:18:60152:29 с разрешенным видом использования «для размещения складских помещений»; характером рельефа исследуемой территории; зоной композиционно-пространственного влияния, установленной на основе ландшафтно-визуального анализа; с результатами построения топографических профилей рельефа исследуемой территории.

Согласно схеме высотных параметров застройки центральной части, г. Нижнего Новгорода, объект находится на территории квартала, где установлен режим «А» - кварталы с предельной установленной высотой застройки в зоне с ограничением максимальной высоты зданий до 6 этажей; изменение установленной для конкретных кварталов этажности, допускается на основании визуально-ландшафтного обоснования, при максимальной этажности не более 6 этажей.

Автором проекта зон охраны предлагается установить зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с ограничением по высоте нового строительства в пределах 9,0 м (при расчетной высоте этажа – 3,3 м, и высотой устройства технического этажа – 2,2 м), при условии установления особых требований к градостроительным регламентам, предусматривающим ограничения по масштабу, стилистике, высотности, строительным материалам и колористическим решениям, отвечающим характеристикам историко-градостроительной среды.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный автором проекта зон охраны анализ историко-градостроительного, историко-культурного значения и визуального восприятия объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым объектом, дал необходимые основания для проектных предложений по установлению зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия соглашается с выводами автора проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава и границ зон охраны объекта культурного наследия.

Проектом предлагается установить режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*



Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия, в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что в целом они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия, а также отвечают градостроительным реалиям данного участка города. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности рассматриваемого объекта культурного наследия в его исторической среде, на сохранение его роли в объемно-пространственной структуре, сопряженной с ним территории, визуальных связей, коридоров и секторов обзора объекта культурного наследия.

**Вывод экспертизы:**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; особых режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в данных границах (**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**).

**Приложения:**

1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, 8).
2. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, 8).
3. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Дата оформления акта Государственной историко-культурной экспертизы: 25.12.2020 г.

ООО НИП «ЭТНОС», директор

И.С. Агафонова

Экспертная комиссия:

Председатель экспертной комиссии

И.С. Агафонова

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Е.В. Воробьева

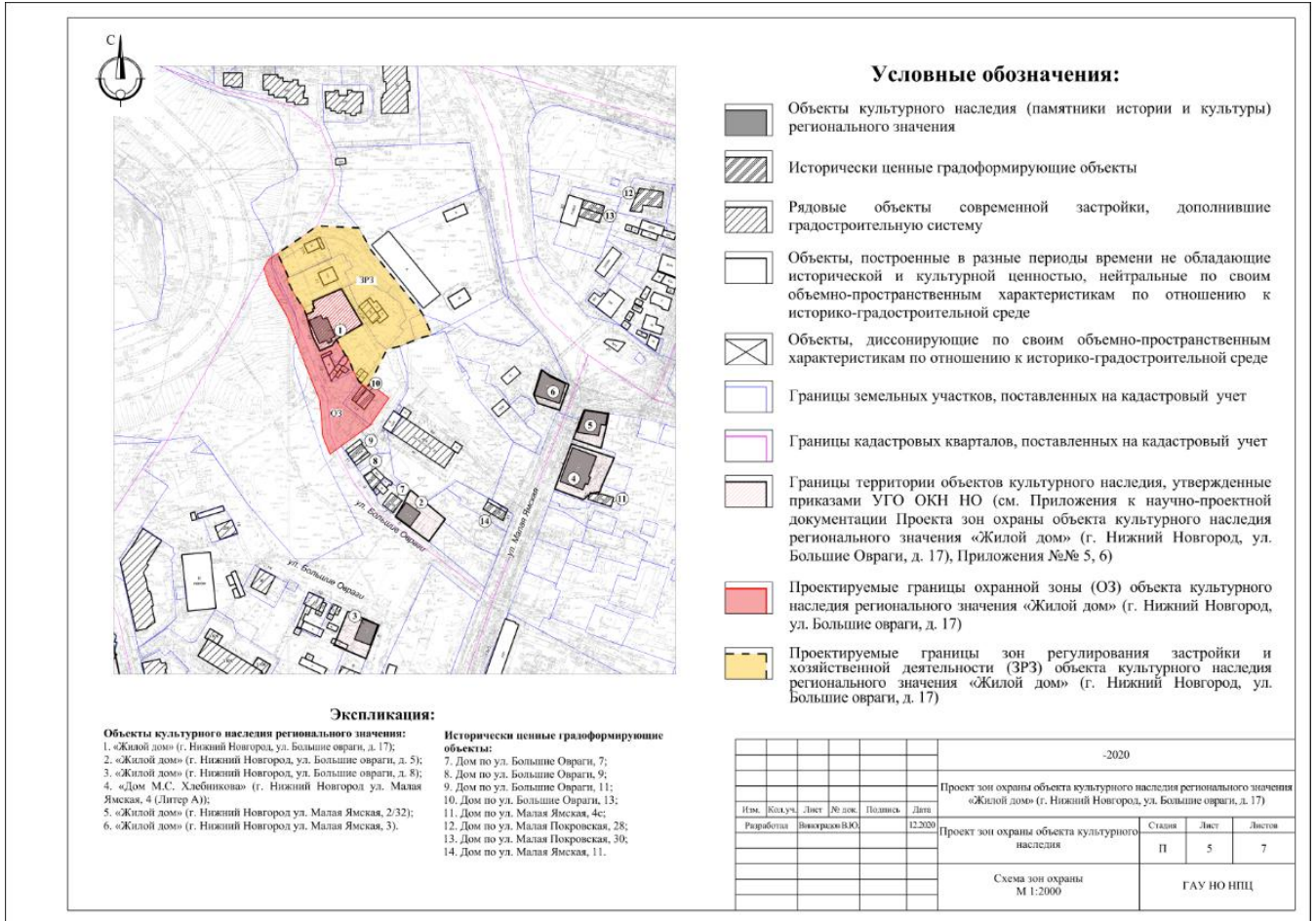
Член экспертной комиссии

А.В. Хливнюк

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

**Приложение 1**  
к акту государственной  
историко-культурной экспертизы

**Схема границ зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»**  
**(г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17)**



Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.

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

**Режимы использования земель и земельных участков и  
требования к градостроительным регламентам  
в границах зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения –  
«Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17)**

**РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ  
В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ (ОЗ)  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ  
«Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17)**

**1. Разрешается:**

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды (включая исторически ценный градоформирующий объект находящийся по адресу: ул. Большие Овраги, 13) и природной среды объекта культурного наследия регионального значения «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, включая организацию тротуаров, пешеходных дорожек и площадок, велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм, предусматривающих поддержание исторического облика окружающего пространства объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»;

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

4) восстановление исторического булыжного покрытия улицы Большие Овраги;

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

6) установка следующих средств наружной рекламы и информации 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;

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

8) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» и исторически ценного градоформирующего объекта (находящегося по адресу: ул. Большие Овраги, 13) и их защита от динамических воздействий;

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

9) ремонт и реконструкция исторически ценного градоформирующего объекта, находящегося по адресу: ул. Большие Овраги, 13, с учетом следующих требований:

а) с сохранением исторических:

- высотных параметров;
- общего исторического облика фасадов;
- форм и размеров архитектурных деталей;
- формы крыши с использованием традиционных кровельных материалов;
- структуры и пропорций расположения оконных проемов;
- элементов фасадного декора;
- системы отделки и системы покраски фасадов и кровли;

б) допускается увеличение площади застройки за счет пристроев с дворовой стороны при сохранении высоты объекта;

в) при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценного градоформирующего объекта, подтвержденном инженерным обследованием, допустим его снос с последующим компенсационным строительством на основе проведенной научной фиксации объекта (обмерные чертежи, выполненные в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике и планировочной структуре объекта, фотофиксация объекта).

## **2. Запрещается:**

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

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

3) нарушение исторического направления улицы Большие Овраги;

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

5) размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 части 1 настоящего Режима;

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

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

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», устанавливаются правилами землепользования и застройки г. Нижнего Новгорода с учетом настоящих требований.

**РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ  
В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЗРЗ)  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ  
«Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17)**

**1. Разрешается:**

1) проведение земляных, землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий восприятия объекта культурного наследия регионального значения «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:

- для объектов реконструкции - с сохранением существующей высоты объекта капитального строительства;

- для новых объектов капитального строительства – 10,00 м от средней планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания;

б) формирование новой жилой застройки по типу и стилистике сложившейся окружающей историко-градостроительной среды (усадебная застройка с разрывами);

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;

3) приведение фасадов объектов, не обладающих историко-культурной ценностью, в соответствие со стилистикой историко-градостроительной среды;

4) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» в его историко-градостроительной и природной среде;

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

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

7) размещение малогабаритных рекламных конструкций (сити-форматы и штендеры); размещение информационных конструкций;

8) подземная прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных поверхностей.

**2. Запрещается:**

1) перекрытие визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» и создание неблагоприятного фона для его визуального восприятия;

2) применение в оформлении новых и реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на историко-градостроительную среду объекта культурного наследия регионального значения «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) прокладка инженерных коммуникаций - теплотрасс и магистральных газопроводов - наземным и надземным способом;

4) размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасность;

5) применение для наружного ограждения участков сплошных металлических и железобетонных ограждающих конструкций;

б) установка средств наружной рекламы, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 части 1 настоящего Режима;

7) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред историко-градостроительной среде объекта культурного наследия регионального значения «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 регионального значения «Жилой дом», устанавливаются правилами землепользования и застройки г. Нижнего Новгорода с учетом настоящих требований.

**Протоколы заседаний экспертной комиссии**

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
**Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17)**

г. Нижний Новгород, г. Симферополь

03 декабря 2020 года

**Совещались (по дистанционной связи):**

Агафонова И.С.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 26.04.2018 № 580);
Воробьева Е.В.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 31.01.2018 №78);
Хливнюк А.В.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 31.01.2018 №78)

**Повестка дня:**

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

**1. Слушали:**

Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

**Решили:**

Утвердить состав членов экспертной комиссии:

Агафонова Ирина Святославовна;

Воробьева Елена Валериевна;

Хливнюк Александр Витальевич.

**2. Слушали:**

О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

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

**Решили:**

Избрать председателем экспертной комиссии Агафонову Ирину Святославовну. Избрать ответственным секретарем экспертной комиссии Воробьеву Елену Валериевну.

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

**3. Слушали:**

Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

**Решили:**

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

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

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

3) решение экспертной комиссии принимается большинством голосов;

4) экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

протокол организационного заседания;

протокол итогового заседания.

Протоколы заседаний подписываются членами экспертной комиссии.

**4. Слушали:**

Об объекте и целях экспертизы:

Агафонова И.С. сообщила членам комиссии, что объектом экспертизы является Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17). Заказчик разработки проектной документации: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области. Проектная организация: Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области».

Целями экспертизы являются: установление границ территорий зон охраны, установление особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17)

**Решили:**

Информацию принять к сведению.

**5. Слушали:**

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

Агафонова И.С. уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получен в электронном виде комплект материалов проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17)

**Решили:**

Представленную документацию считать достаточной для рассмотрения экспертной комиссией.

**6. Слушали:**

Об определении основных направлений работы экспертов.

**Решили:**

Определить следующие направления работы экспертов:



Агафонова И.С. разрабатывает методику проведения экспертизы, проводит комплексный анализ документации по разделам и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

Воробьева Е.В. и Хливнюк А.В. рассматривают разделы документации, связанные с вопросами обоснованности проектных решений и соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, дают замечания и предложения.

**7. Слушали:**

Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

**Решили:**

Утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

<b>Дата</b>	<b>Наименование мероприятия, повестка дня заседания</b>	<b>Ответственные исполнители</b>
03.12.2020	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 1	И.С. Агафонова
24.12.2020	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 2. Оформление акта экспертизы	Е.В. Воробьева
не позднее 25.12.2020	Подписание и передача заказчику акта экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), и формате SIG с квалифицированными электронными подписями экспертов	И.С. Агафонова Е.В. Воробьева А.В. Хливнюк

ООО НИП «ЭТНОС», директор

И.С. Агафонова

Экспертная комиссия:

Председатель экспертной комиссии

И.С. Агафонова

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Е.В. Воробьева

Член экспертной комиссии

А.В. Хливнюк

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

**ПРОТОКОЛ №2**  
**итогового заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
**Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д.29а)**

г. Нижний Новгород, г. Симферополь

24 декабря 2020 года

**Совещались (по дистанционной связи):**

- Агафонова И.С. эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 26.04.2018 № 580);
- Воробьева Е.В. эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 31.01.2018 №78);
- Хливнюк А.В. эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 31.01.2018 №78)

**Повестка дня:**

1. Итоговое рассмотрение проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.

2. Подписание экспертного заключения.

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

**1. Слушали:**

Итоговое рассмотрение проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.

**Решили:**

проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17) **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия и особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия (**положительное заключение**).

**2. Подписание экспертного заключения**

Воробьева Е.В. представила акт государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, д. 17)

**Решили:**

Произвести (не позднее 28 декабря 2020 г.) подписание акта усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - в порядке, установленном

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569 (в действ. ред.).

**3. Слушали:**

О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

**Решили:**

После подписания акта не позднее 25 декабря передать заказчику акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), и формате SIG с квалифицированными электронными подписями экспертов.

ООО НИП «ЭТНОС», директор

И.С. Агафонова

Экспертная комиссия:

Председатель экспертной комиссии

И.С. Агафонова

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Е.В. Воробьева

Член экспертной комиссии

А.В. Хливнюк