

**АКТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**  
**проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д.29а)**

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;

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- <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
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. Малая Ямская, д.29а) (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 Чиликина Е.А.).

**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. Малая Ямская, д.29а).

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;

- 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. Малая Ямская, д.29а) 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 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».

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. Малая Ямская, д.29а) 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

##### **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 5. Обоснование состава зон охраны объекта исследования**

#### **Часть 2. Проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного**

**наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 29а)**

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения

Режим использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения

**Часть 3. Установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» в соответствии с системой координат**

1. Таблица координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ)

Текстовое описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»

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

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»

**Графические материалы**

Лист 1. Историко-культурный опорный план.

Лист 2. Схема фотофиксации М 1:1000

Лист 3. Схема ландшафтно-визуального анализа М 1:1000

Лист 4. Схема зон охраны М 1:1000

Лист 5. Схема зон охраны с характерными (поворотными) точками. М 1:1000

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)**

Малая Ямская – улица с исторической застройкой, которая берет свое начало от ул. Маслякова (бывшая Прядильная), и пролегает вдоль улицы Ильинской до Окского съезда. В средние века данная местность не входила в черту города и находилась за пределами Большого острога - дерево-земляного укрепления, построенного в начале XVI века для защиты посадков от ханских набегов. Она непосредственно примыкала к издавна заселенному району Ильинской улицы, основное население которой составляли ямщики. В частности, в 1699 году сюда было переселено около 100 ямщиков, состоявших на государственной службе.

Дальнейшее заселение района Малой Ямской улицы относится ко второй половине XVIII в. и связано с Генеральным размежеванием города 1784-1787 годов, которое предполагало упорядочить возникновение нижегородских улиц, внедрив регулярный план вместо хаотичной застройки. Тогда же предписывалось обложить государственным налогом ямщицкие дворы, находившиеся на Ильинской горе. Не желавшим платить подати предписывалось селиться на бывших выгонных землях. Таким образом, в 1799 году вдоль Муромско-Московской дороги появились и были частично застроены Большая и Малая Ямские улицы. Возникла Ямская слобода.

Усадьбы ямщиков представляли собой узкие длинные участки, вытянутые в сторону Больших оврагов (район высокого берега реки Оки). При этом все усадебные постройки показаны непосредственно вдоль улицы. Далее за ними располагались огороды.

Между городской застройкой и Ямской слободой до 1825 года сохранялось значительное различие, которое устранили в начале XIX века, согласно плану архитектора А. Бетанкура, разбив 1-ю, 2-ю, 3-ю Ямские улицы, когда жители бывшей Ямской слободы, по приговору городского общества, были приняты в мещанское общество Нижнего Новгорода.

Территория, на которой расположено исследуемое домовладение долго время было окраинной. «Большая Ямская и параллельно ей, идущая ближе к окскому берегу, Малая Ямская – самые захолустные улицы в Нижнем...», так описывает справочное издание 1895 года бывшую Ямскую слободу. По данным Первой всеобщей переписи населения Российской империи 1897 года, данный район считался сосредоточением небогатого мещанства города, которыми строились, как правило, деревянные одноэтажные строения, некоторые на каменных полуэтажах.

Однако с течением времени происходит постепенное уплотнение и усложнение застройки, как по красным линиям, так и в глубине дворов. Появляются жилые флигели, служебные и хозяйственные постройки. При увеличении достатка ямщиков, которые принадлежали к купеческому или мещанскому сословиям, часть деревянных домов здесь была заменена на каменные или полукаменные.

К началу XX века в Ямской слободе начали строить дачи нижегородские интеллигенты. Однако общий характер застройки, не изменился и состоял из домов сельского типа.

В соответствии с техническим паспортом, дата постройки дома №29а – 1906 год. Он представляет собой усадебный флигель, расположенный в глубине квартальной территории главного дома №29.

После окончательного установления советской власти в Нижнем Новгороде, вся частная недвижимость была национализирована (муниципализирована). После национализации в исследуемом доме располагались три квартиры. В 1984 году была произведена перепланировка второго этажа, с выделением квартиры №5а. В итоге в составе здания сейчас находятся четыре квартиры, из них две однокомнатные, площадью 37 кв.м., и две двухкомнатные - площадью 42.80 кв.м.

В техническом паспорте за 1976 год есть отметка о том, что владельцем Объекта был Горьковский металлофурнитурный завод «Труд».

В 1987 году здание планировалось под снос в связи со строительством метро, однако в то время проект остался нереализованным.

В 2013 году Государственная жилищная инспекция провела обследование Объекта и выявила его неудовлетворительное техническое состояние.

Исследуемый памятник представляет собой деревянное двухэтажное здание с поэтажными квартирами и отдельно вынесенной лестничной клеткой. Весь объем памятника установлен на кирпичном цоколе и завершен с вальмовой крышей, а венчающий карниз поддерживается фигурными кронштейнами. Главный фасад здания имеет шесть световых осей с центральным чердачным окном. Оконные проемы первого этажа имеют рамочные наличники с прямыми сандриками, наличники второго этажа обрамлены стойками, завершенными объемными заостренными пиками, между которых треугольный фронтон. Расстекловка окон сохранилась. Здание по углам фланкируют лопатки с декоративным резным элементом в виде ветви папоротника, выполненном с технике глухой резьбы. Данный традиционный образец часто использовался для украшения фасадов дом на территории Больших Оврагов.

Здание является примером деревянного многоквартирного жилого дома, с южной стороны объекта сохранилась брандмауэрная кирпичная стена, которая служила защитой



деревянных строений XIX-начала XX веков от пожаров. Памятник обладает типологией нижегородского домостроения, где сочетаются формы неорусского стиля и традиционные приемы народного зодчества.

Объект находится в историко-архитектурной связи с окружающей застройкой, являясь элементом бывшего усадебного ансамбля городской окраины города, объединенным с единым масштабом застройки улиц Малая Ямская и Шевченко.

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

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д.29а) принят на государственную охрану на основании Приказа 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, утверждению 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 Нижегородской области от 30 марта 2020 года №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, утверждению границ и режима использования их территорий».

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

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

Ландшафтно-визуальным анализом композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения исследованы зоны видимости объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 29а). Данные исследования выполнены для получения характера видового раскрытия территории памятника, его роли в облике исторической территории Нижнего Новгорода и композиционно-видовом раскрытии с прилегающих территорий.

Для определения границ зоны видовых раскрытий, а также высотных параметров возможного строительства объектов капитального строительства и реконструкции существующих сооружений в непосредственной близости от объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 29а) был выполнен ландшафтно-визуальный анализ прилегающей территории, графически установлены зоны видимости объекта культурного наследия, основные точки обзора, определен бассейн видимости. Были исследованы зоны видимости объекта культурного наследия и выявлена система визуальных и композиционных связей памятника с окружающей застройкой.

Объект культурного наследия регионального значения – «Жилой дом» расположен границах исторической территории 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. от 22.02.2007)) на улице Малая Ямская №29а, с севера от улиц Максима Горького, Ильинская, с юга от улиц 3-я Ямская, Шевченко.

Исследуемый Объект двухэтажный и не является высотной доминантой квартала. Памятник находится в границе охраняемого культурного слоя (Решение Нижегородского областного Совета Народных Депутатов от 14 июля 1992 г. № 210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода»).

Рассматриваемый район в границах улиц Малая Ямская - Шевченко - Большие овраги, является примером комплекса застройки Нижнего Новгорода с компактным расположением здесь объектов городского деревянного зодчества, сохраняющих композиционное и типологическое представление усадебной городской застройки конца XIX - начала XX веков. «Жилой дом» выстроен по нечетной стороне улицы Малой Ямской, с отступом от красной линии вглубь квартала, являлся двухэтажным усадебным флигелем; главный дом усадьбы (№29) расположен по красной линии улицы Малая Ямская. Исследуемый объект поддерживает общий характер застройки середины – второй половины XIX века, как пример деревянной архитектуры и быта бывшей Ямской слободы. Здание формирует историческую усадебную структуру и вторую, глубинную, линию исторической застройки на нечетной стороне улицы. Памятник имеет низкие видовые раскрытия, так как его месторасположение удалено от основной «видовой оси» вдоль Малой Ямской улицы, в том числе на территории вокруг памятника с западной и юго-западной сторон присутствуют диссонирующие постройки, препятствующие обзору объекта. Таким образом, зона беспрепятственного обзора объекта культурного наследия ограничена окружающей дворовой территорией его земельного участка.

Рельеф исследуемого квартала, где расположен объект культурного наследия «Жилой дом» имеет равнинный характер. Бассейн видимости памятника ограничен, что обусловлено характером строчного типа застройки и месторасположением памятника в глубине квартала второй линией застройки. Визуальные связи объекта с окружающими территориями в направлениях запад, восток имеют протяженность 30-50 м, с восточной стороны с улицы Малая Ямская составляет до 100 метров, с северной стороны от улицы Шевченко на расстоянии около 30 м, слабо просматривается северный фасад памятника, по причине углубленности объекта в территорию квартала. Наилучшие видовые точки Объекта осуществляются от жилого дома по улице улица Максима Горького №43, а также с четной стороны улицы Малая Ямская от дома №32. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» показывает, что зоной его наилучшего восприятия является территория, прилегающая к объекту со стороны главного усадебного дома, а также с западной, юго-западной и северо-западной сторон.

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

Исследуемый участок территории расположен в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода по красной линии улицы Малая Ямская. Согласно данным публичной кадастровой карты дом № 29А по улице Малая Ямская находится в границах кадастрового участка № 52:18:0060146:14.

1) Согласно Правилам землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденным 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 27.02.2020 №07-01-06/25, участок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия расположен в нескольких территориальных зонах.

Согласно *карте границ территориальных зон города Нижнего Новгорода* Правил землепользования и застройки, на исследуемой территории установлена зона ТЖсм – «зона смешанной многоквартирной и общественной застройки».

К исследуемой территории примыкают следующие зоны:

- с севера: ТОсп-к – «Зона культурно-просветительского назначения и культовых объектов», ТЖсм – «зона смешанной многоквартирной и общественной застройки»;
- с востока: П\*ТЖсм – «Зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку», ТР-зс – «Зона скверов, бульваров»;
- с юга: П\*ТЖсм – «Зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку», ТО-1 – «зона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия»;
- с запада: П\*ТЖсм – «Зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку», ТЖсм – «Зона смешанной многоквартирной и общественной застройки», ТО-1 – «зона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия»;

2) Генеральный план, утвержденный 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.

В соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 20 января 2020 г. № 46 «Об утверждении изменений в генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 г. № 22» исследуемая территория располагается в зоне Жсм – «Зоны смешанной функционально - «жилая - общественная многоквартирная» жилой застройки».

Исследуемая территория располагается смежно со следующими функциональными зонами:

- с севера: ОИ-сп - «Зоны специализированной общественной застройки исторического района города»; Жсм – «Зоны смешанной функционально - «жилая - общественная многоквартирная» жилой застройки»;
- с востока: Жсм – «Зоны смешанной функционально - «жилая - общественная многоквартирная» жилой застройки»; ЖИ – «Зоны жилой застройки центрального исторического района»;
- с юга: Жсм – зоны смешанной функционально – «жилая – общественная многоквартирная» жилой застройки;
- с запада: Жсм – зоны смешанной функционально – «жилая – общественная многоквартирная» жилой застройки, О-1 – «Зоны многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон ОКН»;

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, утверждённые 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:

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

**Охранная зона (ОЗ)** объекта культурного наследия устанавливается в соответствии с кадастровым межеванием в земельных участках № 52:18:0060146:239, № 52:18:0060146:8, № 52:18:0060146:220, № 52:18:0060146:15, № 52:18:0060146:243 и ранее утвержденной зоной охраны в соответствии с Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 09.10.2017 № 219 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.Н. Нарышкина» в г. Нижнем Новгороде». В границах устанавливаемой охранной зоны исторически ценные градоформирующие объекты отсутствуют. Территория охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) примыкает к объекту культурного наследия с северной и западной стороны, обеспечивая физическую сохранность памятника и прилегающих к нему территорий, и визуальное раскрытие с улицы Малая Ямская.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)** примыкает к устанавливаемой проектом охранной зоне объекта культурного наследия (ОЗ), и располагается с западной стороны от исследуемого памятника, со стороны четной линии застройки улиц 3-я Ямская и Шевченко, охватывая градостроительно неорганизованную территорию, где находятся рядовые, ветхие и разрушенные строения. В границах устанавливаемой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически ценные градоформирующие объекты отсутствуют.

## **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: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

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. Малая Ямская, д.29а), 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. Малая Ямская, д.29а) 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 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, при учете 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 (ОЗ) устанавливается в соответствии с кадастровым межеванием земельных участков № 52:18:0060146:239, № 52:18:0060146:8, № 52:18:0060146:220, № 52:18:0060146:15, № 52:18:0060146:243 и ранее утвержденной приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 09.10.2017 № 219 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.Н. Нарышкина» в г. Нижнем Новгороде» территорией объекта культурного наследия «Дом К.Н. Нарышкина» (ул. Шевченко, 16, лит.А) и его охранной зоной.

В границах устанавливаемой охранной зоны исторически ценные градоформирующие объекты отсутствуют. Территория охранной зоны (ОЗ) примыкает к объекту культурного наследия с северной, западной и южной сторон, обеспечивая физическую сохранность памятника и прилегающих к нему территорий, и визуальное раскрытие с улицы Малая Ямская.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливается с целью исключения негативного влияния возможного здесь нового капитального строительства при восприятии объекта культурного наследия, в том числе с целью исключения появления диссонирующих высотных доминант. Окружающая объект территория за последние десять лет активно градостроительно осваивалась, тем самым 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 зданий подобного типа со временем было утрачено. В настоящее время в Нижнем Новгороде располагаются малое количество городских усадеб, сохранивших в удовлетворительном состоянии деревянные внутриворотовые флигели. На территории района Малой Ямской дом №29а - последний представитель данной типологической группы зданий.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) примыкает к устанавливаемой проектом охранной зоне объекта культурного наследия (ОЗ) и располагается с западной стороны от исследуемого памятника, со стороны четной линии застройки улиц 3-я Ямская и Шевченко, охватывая рядовые, ветхие и разрушенные строения. В границах устанавливаемой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически ценные градоформирующие объекты отсутствуют. В соответствии с ныне действующими Правилами землепользования и застройки территория ЗРЗ установлена в «зоне смешанной многоквартирной и общественной застройки».

Назначение зоны ЗРЗ обусловлено:

- ранее утвержденной зоной охраны в соответствии с Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области №220 от 11.10.2017 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом причта Воскресенской церкви» на ул. 3-я Ямская, 1 (Литер А) в г. Нижнем Новгороде;

- ранее утвержденной границей территории в соответствии с Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 09.10.2017 № 219 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.Н. Нарышкина» в г. Нижнем Новгороде» и его охранной зоной;

- кадастровым межеванием рассматриваемого квартала; по границам земельных участков: № 52:18:0060146:15 с разрешенным видом использования «для размещения промышленных объектов» и № 52:18:0060146:8, № 52:18:0060146:7 с разрешенным видом использования «для индивидуальной жилой застройки».

Согласно схеме высотных параметров застройки центральной части г. Нижнего Новгорода, объект находится на территории квартала, где установлен режим «В» - квартал с предельной установленной высотой застройки в охранных зонах объектов культурного наследия и с рекомендуемой расчетной высотой по другим кварталам до 9 этажей (при обязательном визуально-ландшафтном обосновании доминант более 9 этажей). Высота застройки в границах рассматриваемого квартала по красным линиям – 2,5,7 этажей, согласно схеме высотных параметров застройки центральной части г. Нижнего Новгорода (при расчетной высоте этажа – 3,3 м, и возможности устройства дополнительного технического этажа – 2.2 м).

Проектом допускается в границах проектируемой зоны ЗРЗ размещение объектов нового строительства и реконструкция объектов капитального строительства высотой до 12,10 метров (при расчетной высоте этажа – 3,3 м и высоте технического этажа – 2,2 м) от планировочной отметки земли без повышения высотных параметров, при условии установления требований к градостроительным регламентам, предусматривающим ограничения по масштабу, стилистике, высотности, строительным материалам и колористическим решениям, отвечающим характеристикам историко-градостроительной среды.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) проектируется с установленными режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам, в целях сохранения визуального фона восприятия объекта культурного наследия

«Жилой дом» (г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 29а) и сомасштабного градостроительного окружения при исключении появления диссонирующих высотных доминант.

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.

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. Малая Ямская, д.29а) 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. Малая Ямская, д.29а).
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. Малая Ямская, д.29а)
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

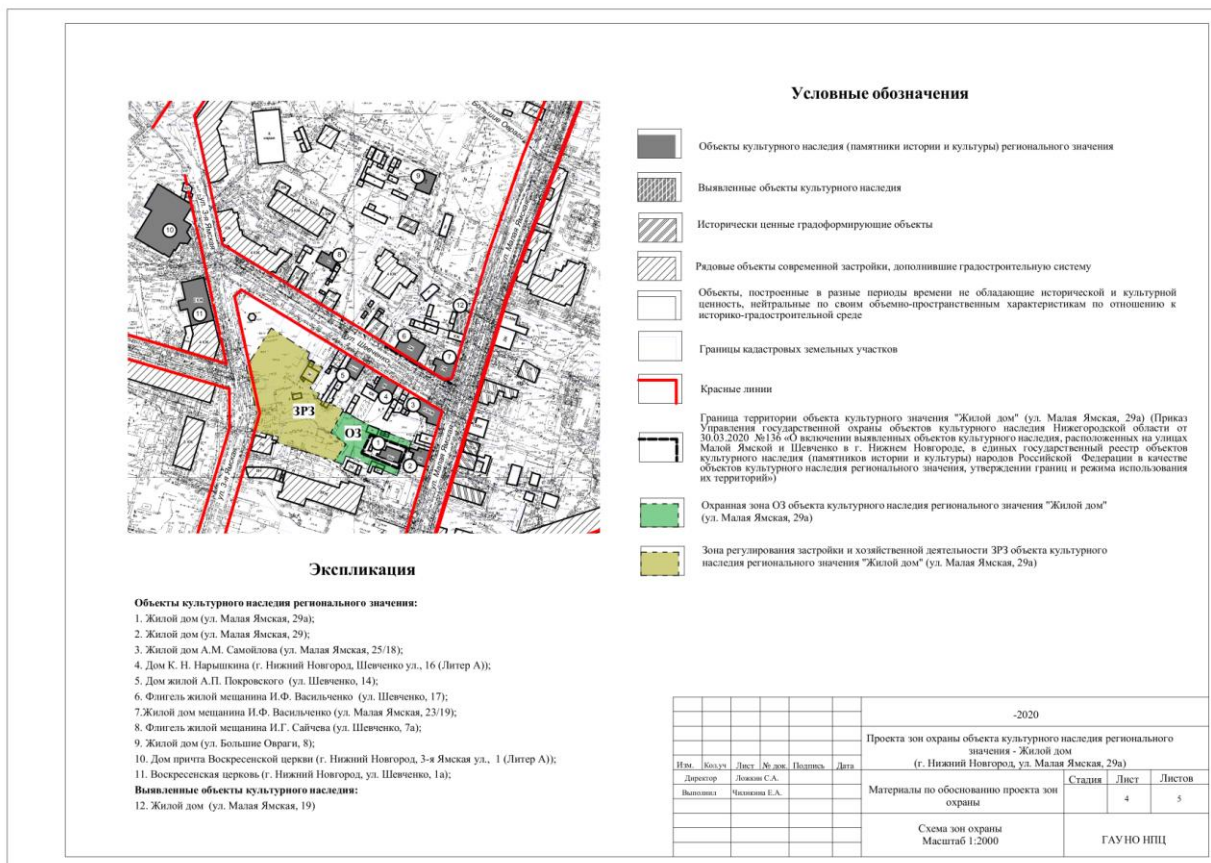
А.В. Хливнюк

*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. Малая Ямская, д.29а)**



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. Малая Ямская, д.29а)**

**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. Малая Ямская, д.29а)**

**1. Разрешается:**

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и визуального 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) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

3) благоустройство территории:

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

б) озеленение территории (кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условия визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»;

в) установка произведений монументально-декоративного искусства: мемориальных знаков, скульптуры, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих архитектурно-планировочному решению территории;

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

д) сохранение и организация проездов, проходов, необходимых для обеспечения функционирования объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом»;

4) 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;

*Ответственный секретарь экспертной комиссии Воробьева Е.В.*

5) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией нарушенных земель;

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

## **2. Запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», предусмотренных пунктом 2 части 1 настоящего Режима;

2) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия регионального значения «Жилой дом», в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории;

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

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

5) организация автостоянок;

6) применение технологий, оказывающих динамические воздействия на грунты, на объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» при проведении земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, в том числе при капитальном ремонте и реконструкции существующих строений;

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 «Жилой дом» устанавливаются Правилами землепользования и застройки города 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. Малая Ямская, д.29а)**

**1. Разрешается:**

1) проведение земляных, землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и визуального 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) сохранение и восстановление исторической линии застройки нечетной стороны улицы 3-я Ямская;

3) строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, а также их частей при условии обеспечения масштабного соответствия их габаритов и стилистики историко-градостроительной среде с учетом следующих требований:

а) предельная разрешенная высота:

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

для новых объектов капитального строительства – 12,10 м от планировочной отметки земли до максимально выступающих конструкций крыши;

б) стилистическая направленность архитектуры объектов капитального строительства — исторический контекстуализм или нейтральная;

в) силуэт – нейтральный; форма крыш – скатная (двухскатная, вальмовая и др.), для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;

г) строительные отделочные материалы - традиционные (открытая лицевая кирпичная кладка, штукатурка с покраской, деревянная обшивка в т.ч. с покраской и др.);

д) цветовое решение фасадов и кровель – нейтрального характера;

4) благоустройство территории:

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

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

в) озеленение территории (кустарники, газоны, клумбы, цветники);

5) сохранение и организация проездов, проходов, временных автопарковок, связанных с функционированием территории;

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

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

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

7) строительство, прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией нарушенных земель.

**2. Запрещается:**

1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия регионального значения «Жилой дом», в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории;

2) применение в оформлении объектов капитального строительства, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное влияние на визуальное восприятие 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);

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

4) применение технологий, оказывающих динамические воздействия на грунты при проведении земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ;

5) размещение средств наружной рекламы и информации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 части 1 настоящего Режима.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города 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. Малая Ямская, д.29а)**

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.

**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. Малая Ямская, д.29а). 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. Малая Ямская, д.29а)

**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. Малая Ямская, д.29а)

**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



**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. Малая Ямская, д.29а) 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. Малая Ямская, д.29а) 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. Малая Ямская, д.29а) **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. Малая Ямская, д.29а)

**Решили:**

Произвести (не позднее 25 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