

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Дом Е. Добролюбовой»**  
**(Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А))**

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г.

№ 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 и Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации 12.09.2015 № 972 (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1936) на основании договоров между заказчиком и экспертами, заключёнными в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Дата начала проведения экспертизы	13 марта 2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	20 марта 2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Нижний Новгород, Пенза, г. Тула
Заказчик экспертизы	ООО «Аграф», ИНН 5260183235, ОГРН 1065260111135, Юридический адрес: 603000, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Ярославская ул., д. 2, помещ. 50.
Исполнители экспертизы	С.Е. Муштаков-Лентовский (г. Пенза) О.Н. Карандашова (г. Тула) О.В. Дорохина (г. Тула)

**Сведения об экспертах.**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Муштаков-Лентовский</b>	<b>Сергей</b>
	<b>Евгеньевич</b>	
Образование	Высшее, (ГОУ ВПО «Пензенский государственный педагогический университет им. В.Г. Белинского», ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)»)	
Специальность	История, градостроительство	
Ученая степень (звание)	не имеется	
Стаж работы	20 лет	

Место работы и должность	АНО «Национальный исследовательский институт культурного наследия», заместитель генерального директора
--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Карандашова Ольга Николаевна</b>
Образование	Высшее
Специальность	архитектор, архитектор-реставратор 1 категории
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	39 лет
Место работы и должность	пенсионер

**Член экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Дорохина Ольга Владимировна</b>
Образование	Высшее (Горьковский инженерно-строительный институт им. В.П. Чкалова)
Специальность	Городское строительство, инженер-строитель
Ученая степень (звание)	не имеется
Стаж работы	41 год
Место работы и должность	Председатель Тульского регионального отделения Союза реставраторов России; председатель Общественного совета при инспекции Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия

**Ответственность экспертов.**

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Муштакова-Лентовского Сергея Евгеньевича, ответственного секретаря Карандашовой Ольги Николаевны и члена комиссии Дорохиной Ольги Владимировны признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, и отвечаем за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, содержание которой нам известно и понятно.

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

### **Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.**

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

### **Цель экспертизы.**

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А));
- ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)), представленных в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)).

### **Объект экспертизы.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)).

### **Перечень документов, представленных заявителем на экспертизу.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)), разработанный в 2026 г. ООО «Аграф» (г. Нижний Новгород) в следующем составе:

Пояснительная записка.

#### **Раздел 1. Предварительные работы.**

Исходно-разрешительная документация

#### **Раздел 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).**

1.1 Историко-архивные исследования.

1.1.1 Исторические материалы на разные периоды развития и формирования территории, прилегающей к объекту культурного наследия.

1.1.2 Исторические материалы по объекту культурного наследия.

1.2 Историко-архитектурные исследования.

1.2.1 Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план.

Сведения об объекте культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Сведения об иных объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия.

Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах

Сведения о рядовых объектах историко-градостроительной среды, адаптированных объектах историко-градостроительной среды, неадаптированных объектах историко-градостроительной среды

Анализ документов по установлению границ территорий объектов культурного наследия.

Анализ ранее разработанных зон охраны и иных зон с особыми условиями использования

ПЗО-1 Карта (схема). Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план.

1.3 Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения наследия.

Текстовая часть ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

ПЗО-2 Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

1.4 Обоснование проектных предложений по границам зон охраны объекта культурного наследия, ограничениям использования земельных участков и их частей и требованиям к градостроительным регламентам.

### **Раздел 3. Проект зон охраны (итоговая часть).**

Пояснительная записка.

ПЗО-3 Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.

Проекты ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Описание прохождения границ зон охран объекта культурного наследия.

Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ (участок 1 и участок 2)

Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1

Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3

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

### **результаты экспертизы.**

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

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

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)), в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;

- обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории;

- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе подготовки заключения экспертами была проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов; экспертами принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;

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

Эксперты установили, что:

- указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы;

- иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы не требуется.

-

- 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».

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

3. Земельный кодекс Российской Федерации.

4. 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».

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

6. Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

7. ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

8. Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 года № 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» (в редакции постановления Правительства РФ от 27 декабря 2024 года № 1936).

9. Закон Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-3 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» (в ред. от 02.04.2019).

10. Решение Городской Думы города Нижнего Новгорода от 19 сентября 2012 г. № 119 (в ред. от 23 октября 2019 № 174) «О правилах установки и эксплуатации рекламных конструкций в городе Нижнем Новгороде»;

11. Решение Нижегородского областного Совета Народных Депутатов от 14 июля 1992 г. № 210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода»;

12. 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 февраля 2007);

13. Решение Нижегородского Областного Совета Народных депутатов от 6 апреля 1993 г. № 117-м «Об утверждении положения о порядке охраны культурного слоя исторических населенных мест Нижегородской Области»;

14. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13 декабря 2017 г. № 301 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Алексеевская и Грузинская в г. Нижнем Новгороде».

15. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного

наследия Нижегородской области от 16 апреля 2019 г. № 112 «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба М.Н. Щелокова» на Студеной ул., 10 (литера Б), 10а (литера А), 10б (литера В) в г. Нижнем Новгороде».

16. Постановление Правительства Нижегородской области от 30.04.2019 г. № 242 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба М.Н. Щелокова» на Студеной ул., 10 (литера Б), 10а (литера А), 10б (литера В) в Нижнем Новгороде и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

17. Постановление Правительства Нижегородской области от 30.05.2024 г. № 308 «О внесении изменений в постановление Правительства Нижегородской области от 30 апреля 2019 г. №242».

18. Постановление Правительства Нижегородской области от 17 января 2018 г. № 23 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Алексеевской и Грузинской в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах».

19. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 31 июля 2018 года № 222 «Об утверждении описания местоположения границ защитных зон объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде, режима использования земель в границах защитных зон объектов культурного наследия».

20. Распоряжение Правительства Нижегородской области от 29 декабря 2001 года № 166-р «Об объявлении природных объектов памятниками природы регионального значения и об утверждении паспортов на памятники природы регионального значения г. Нижнего Новгорода».

21. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 27 июля 2021 года № 192 «О включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия «Дом мещанина Якова Константиновича Рыбина» (г. Нижний Новгород, пер. Холодный, 18/39) в перечень выявленных объектов культурного наследия». Письмо Начальника Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12.03.2026 № 518-124592/26 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия в г. Н. Новгороде».

22. Документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования.

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

Представленный на государственную историко-культурную экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)) *разработан* в 2026 году ООО «Аграф» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)) в его исторической среде на сопряженной с ним территории на основании заключенного с КП НО «ДОМ.НН» договора от

13.02.2024 № 2НПД/ПЗО и письма Начальника Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12.03.2026 № 518-124592/26 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия в г. Н. Новгороде».

При разработке Проекта Разработчиками учитывались сведения из Единого государственного реестра недвижимости, документов территориального планирования и градостроительного зонирования г. Нижнего Новгорода Нижегородской области.

Для решения поставленных задач, подготовки обосновывающей части Проекта Авторами была проведена следующая работа:

- Историко-архивные изыскания;
- Анализ данных историко-архивных изысканий и натурных исследований с наложением на современную топографическую основу;
- Анализ нормативно-правой базы градостроительного регулирования на исторических территориях города, современного градостроительной ситуации в границах рассматриваемой территории.

Проект включает в себя предварительные работы, историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) и проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть).

*Характеристика предварительных работ.*

В данном разделе разработчиками Проекта представлены копии нормативных правовых и правовых актов, сведений, составляющих учетное дело объекта культурного наследия.

Также в разделе присутствуют документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования, сведения из единого государственного реестра недвижимости.

*Характеристика историко-культурных исследований.*

Данный раздел включает в себя текстовые и графические материалы, которые содержат исторические сведения как об объекте культурного наследия, так и об этапах формирования планировочной структуры города; ландшафтно-визуальный и композиционный анализ; материалы фотофиксации объекта культурного наследия и его ближайшего окружения; обоснование принятых проектных предложений.

*Сведения и данные об объекте культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.*

**Наименование объекта:** «Дом Е. Добролюбовой».

**Время возникновения или дата создания объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) даты связанных с ним исторических событий:** 1837 г.

**Местонахождение (адрес) объекта:** Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Алексеевская ул., 41 (литер А).

**Категория историко-культурного значения:** регионального значения.

**Вид объекта:** памятник архитектуры и градостроительства.

**Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры:** Постановление Администрации Нижегородской области от 08.02.2000 № 33 «Об объявлении

находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, научную и художественную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения».

**Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 521410063880005.**

**Номер и дата принятия органом государственной власти решения об утверждении границ территории объекта культурного наследия:** Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.12.2017 № 301 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Алексеевская и Грузинская в г. Нижнем Новгороде».

*Иные объекты культурного наследия, расположенные в зоне исследования.*

1) «Дом И.Я. Широкова», 1909-1910 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 37 литера А).

Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия: 521410053570005.

Поставлен на государственную охрану решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31.08.1993 № 288-м «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры регионального значения».

Границы территории объекта культурного наследия: разработаны, утверждены (Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.12.2017 № 301 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на улицах Алексеевская и Грузинская в г. Нижнем Новгороде»).

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

2) «Усадьба М.Н. Щелокова», конец XIX века - начало XX века (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Студеная ул., 10 (литера Б), 10а (литера А), 10б (литера В)).

Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия: 521420058520005.

Поставлен на государственную охрану решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31.08.1993 № 288-м «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры регионального значения».

2.1) «Главный дом», конец XIX века - начало XX века (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Студеная ул., 10 (литера Б)).

Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия: 521410058520015.

Поставлен на государственную охрану решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31.08.1993 № 288-м «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры регионального значения».

2.2) «Флигель», конец XIX века - начало XX века (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Студеная ул., 10а (литера А)).

Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия: 521410058520025.

Поставлен на государственную охрану решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31.08.1993 № 288-м «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры регионального значения».

2.3) «Кирпичная ограда с кованой решеткой», конец XIX века - начало XX века (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Студеная ул., 10б (литера В)).

Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия: 521410058520045.

Поставлен на государственную охрану решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31.08.1993 № 288-м «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры регионального значения».

2.4) «Служебный корпус», конец XIX века - начало XX века (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Студеная ул., 10б (литера В)).

Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия: 521410058520035.

Поставлен на государственную охрану решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31.08.1993 № 288-м «Об объявлении находящихся на территории г. Нижнего Новгорода объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры регионального значения».

Границы территории объекта культурного наследия: разработаны, утверждены (приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 16.04.2019 №112 «Об утверждении границы

и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба М.Н. Щелокова» на Студеной ул., 10 (литера Б), 10а (литера А), 10б (литера В) в г. Нижнем Новгороде);

Проект зон охраны объекта культурного наследия: разработан, утвержден (постановление Правительства Нижегородской области от 30.04.2019 №242 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба М.Н. Щелокова» на Студеной ул., 10 (литера Б), 10а (литера А), 10б (литера В) в г. Нижнем Новгороде и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»).

Иные объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия в границах исследования отсутствуют.

Характеристика объекта исследования. Анализ исторических сведений об объекте исследования

В 1836 году в Нижнем Новгороде был учреждён Строительный комитет для устройства города. Правителем дел комитета был назначен титулярный советник Василий Иванович Добролюбов (будущий опекун братьев и сестёр Н. А. Добролюбова). Василий Иванович тогда же выкупил участок земли напротив кремля у Никольской Верхнепосадской церкви.

В те годы Зеленский съезд только проектировался и не были определены границы его набережной. Тогда Добролюбов решил построить деревянный дом с мезонином на каменном полуэтаже на пересечении Алексеевской улицы и Холодного переулка. Проект дома для титулярной советницы Елизаветы Добролюбовой, основанный на классицистических «образцовых» фасадах начала XIX века, был разработан в 1837 году М.П. Камышниковым, занимавшим тогда должность помощника городского архитектора.

После одобрения проекта нижегородским Строительным комитетом его отослали в Санкт-Петербург, где он был высочайше утвержден 19 августа 1837 года. Вернувшись в Нижний Новгород, планы-фасады были скопированы и 2 сентября выданы застройщикам.

При строительстве в проект были внесены существенные правки: строители отказались от центральных ризалитных выступов, увеличили высоту каменного полуэтажа, вместо наличников с полочками на консолях поставили в центре жилого этажа наличники с треугольными фронтончиками, крещатую мезонинную часть отсекли от низа профильной тягой.

Деревянный с мезонином «на четыре лица» дом, трапециевидный в плане, закрепил направления Алексеевской улицы и Холодного переулка. Он являлся одной из построек развитой городской усадьбы, включавшей каменные хозяйственные корпуса, баню и сад (ныне утрачены).

Дом сохранился в практически первоизданном виде. Утеряны одноэтажный флигель по Алексеевской улице и ограда с воротами во двор, выстроенные по образцовым фасадам 1811 года

Позднее дом менял владельцев. В 1880-е годы, когда владельцем усадьбы являлся нижегородский купец Петр Алексеевич Берендеев, дом получил нарядный эклектичный накладной декор, сохранив при этом трехчастное окно на фасаде по переулку. Судя по сохранившимся другим чертежам по обустройству

усадыбы этого времени, надзор за реконструкцией дома мог осуществлять один из наиболее даровитых архитекторов Нижнего Новгорода – Николай Дмитриевич Григорьев.

В 2008 году к дому с запада пристроен трехэтажный каменный объем, охватывающий его с двух сторон. Имеющий важное градостроительное значение дом Е. Добролюбовой является примером эволюции деревянной жилой архитектуры Нижнего Новгорода периода классицизма в сторону эклектики.

*Анализ Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода.*

Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утверждены приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.01.2018 № 07-01-06/22 «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода».

В связи с отсутствием утвержденных границ зон охраны, ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия, на территорию, прилегающую к объекту культурного наследия, распространяются градостроительные регламенты территориальных зон ТОИ (зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест), ТОсп-к (зона культурно-просветительского назначения и культовых объектов).

*Анализ планировочной и композиционной структуры историко-градостроительной застройки района исследования, отраженной в графической части историко-культурного опорного плана*

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована территория, прилегающая к объекту культурного наследия регионального значения.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия Объекта исследования, его бассейна видимости, историко-градостроительных характеристик и современных особенностей сложившейся градостроительной ситуации.

Результатом историко-архивных исследований и натурного обследования Объекта исследования стали историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, которые позволили дать оценку окружающей среде. Объект исследования в застройке и планировочной структуре, сложившейся вокруг него, с точки зрения их историко-культурной ценности, градостроительных и природных особенностей. На основании проведенных аналитических и натуральных исследований выполнен проект зон охраны объекта культурного наследия.

При разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия «Дом Е. Добролюбовой» в его ближайшем градостроительном окружении, входящим в границы проектирования, были выявлены следующие исторически ценные градоформирующие объекты:

- ул. Алексеевская, 24Г;

- ул. Алексеевская, 40/51;
- ул. Алексеевская, 43;
- ул. Алексеевская, 45;
- пер. Холодный, 16;
- пер. Холодный, 17;
- пер. Холодный, 18/39.

Вышеперечисленные исторически ценные градоформирующие объекты сохранили свои силуэты без значительных искажений в ходе перестроек, сохранили свои композиции фасадов и фасадный декор, характерный для зданий конца 19 - начала 20 века для Нижегородского региона, что отражается в их архитектурно-стилистическом единстве. Именно эти исторически ценные градоформирующие объекты, выявленные в ходе натурного исследования территории вблизи Объекта исследования, фиксируют ценную планировку и своим масштабом, и архитектурным обликом поддерживают характер исторической среды.

Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения).

Видовые раскрытия объекта культурного наследия установлены в ходе натурного обследования.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)) имеет угловое расположение в квартале и находится на пересечении улиц Алексеевской и переулка Холодного.

Территория, на которой располагается исследуемый объект культурного наследия, представляет собой пологий участок, расположенный в историческом центре г. Нижнего Новгорода.

За счет углового расположения здание хорошо просматривается с пересечения улицы Алексеевской и пер. Холодного и имеет визуальное восприятие с противоположных сторон улиц. Вместе с тем здание не имеет доминантного градостроительного значения для данной территории. В связи с невысокой этажностью, его бассейн видимости незначителен.

#### Проектные решения.

На основании проведенных историко-культурных исследований, включающих в себя историко-архивные, архитектурно-градостроительные изыскания и с учетом особенностей окружающей архитектурно-градостроительной и природной среды, границ территории объекта культурного наследия, Разработчиками Проекта предложены к установлению зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения в следующем составе:

- охрannая зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ (участок 1 и участок 2));
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ-1);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ-2);

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ-3).

Состав и конфигурация зон охраны объекта культурного наследия обусловлены следующими факторами:

- градостроительное положение объекта культурного наследия;
- объемно-пространственная структура объекта культурного наследия;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия;
- границы современного землепользования;
- границы территории объекта культурного наследия;
- границы зон охраны объектов культурного наследия «Дом И.Я. Широкова» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 37 литера А) и «Усадьба М.Н. Щелокова» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Студеная ул., 10 (литера Б), 10а (литера А), 10б (литера В)).

### **Обоснования вывода экспертизы.**

Рассмотрев представленный на экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)), разработанный в 2026 году ООО «Аграф», экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчиков к решению поставленной задачи обеспечения сохранности объекта культурного наследия, а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях.

Разработчиком Проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории), проведен анализ документации территориального планирования и градостроительного зонирования рассматриваемой территории. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и его территории, ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

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

На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования состава и границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный Разработчиком Проекта 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.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав зон охраны объекта культурного наследия, их границы, обоснованы и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 года № 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» (в редакции постановления Правительства РФ от 27 декабря 2024 года № 1936).

Предлагаемые проектом ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия. Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия и ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны приводятся в приложениях № 1 и № 2 к настоящему заключению.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### **ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ.**

Установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)), в составе:

- охранный зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ (участок 1 и участок 2);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ-1);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ-2);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ-3),

а также ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)),

разработанного ООО «Аграф» в 2026 г., **СООТВЕТСТВУЕТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, к настоящему заключению прилагаются:**

1. Приложение № 1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)).

2. Приложение № 2. Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А));

3. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А));

4. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А));

5. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой», 1837 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)) в электронном виде.

*Дата оформления заключения экспертизы – 20.03.2026 г.*

Председатель экспертной комиссии

С.Е. Муштаков-Лентовский

Ответственный секретарь комиссии

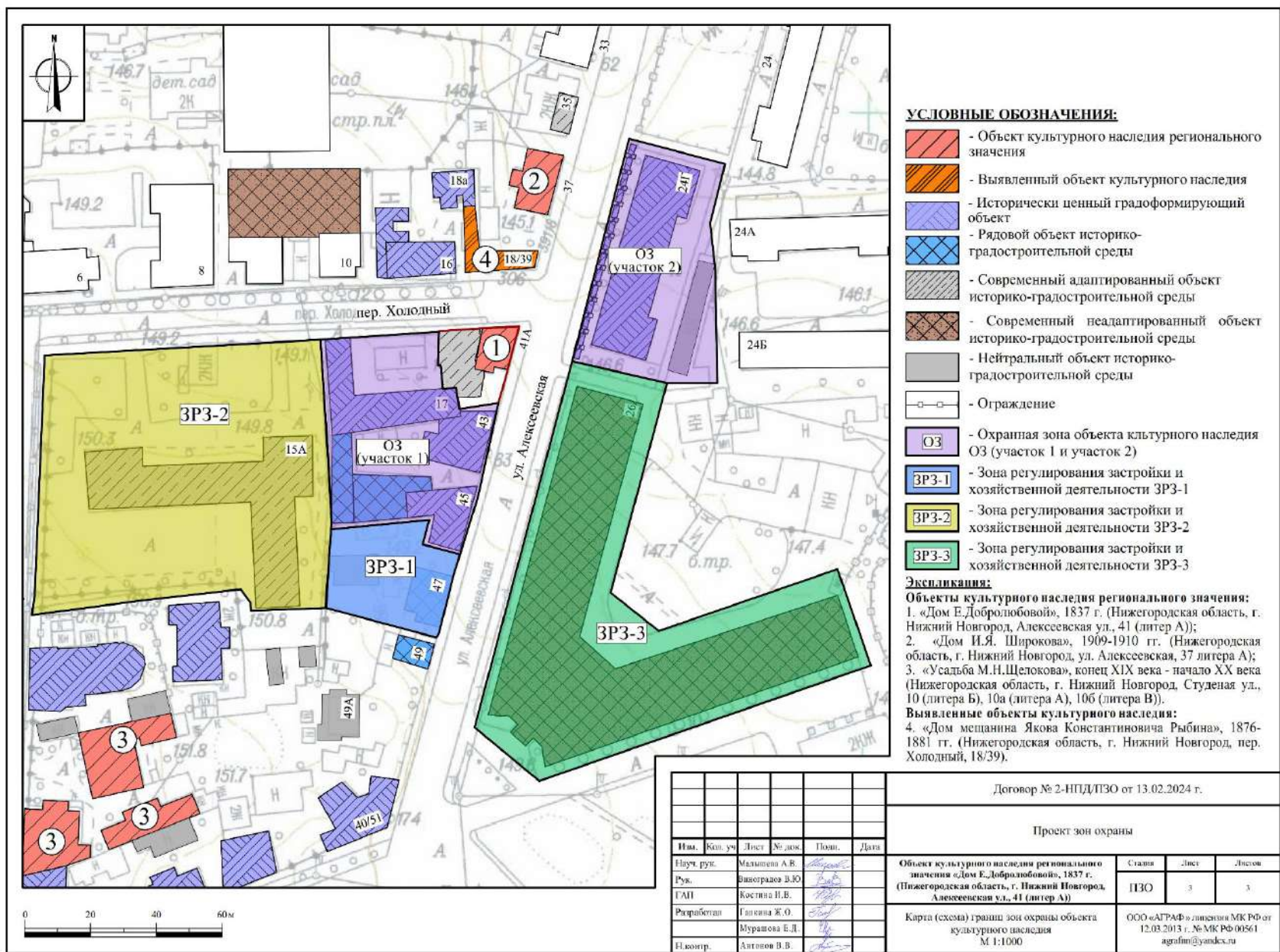
О.Н. Карандашова

Член экспертной комиссии

О.В. Дорохина

Приложение № 1  
к акту государственной  
историко-культурной экспертизы

**Схема границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Е. Добролюбовой»  
(Нижегородская область, г. Нижний Новгород,  
ул. Алексеевская, 41 (литер А)).**



**Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е. Добролюбовой» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 41 (литер А)).**

**1. Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-1, включающей два участка ОЗ (участок 1) и ОЗ (участок 2).**

Охранная зона является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах охранных зон объектов культурного наследия в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «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» (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1936) исходя из принципов сбалансированности, научной обоснованности и объективности, полноты и предсказуемости, определенности и реализуемости, предлагается установить следующие ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам.

**1.1. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ, включающей два участка ОЗ (участок 1) и ОЗ (участок 2):**

В границах ОЗ, включающей два участка ОЗ (участок 1) и ОЗ (участок 2), **устанавливаются:**

1) запрет:

- на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с подпунктом «2» настоящего раздела, и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку;

- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия;

2) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объектов культурного наследия и их историко-градостроительной и (или) природной среды:

- на строительство линейных объектов надземным способом и на выходящих на красные линии улиц фасадах зданий;

- на реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, превышающих существующие и препятствующих сохранению и (или) восстановлению историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объектов культурного наследия;

- на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования, в том числе:

1) установка мемориальных досок, вывесок, информационных табличек площадью информационного поля не более 0,6 м<sup>2</sup>;

2) установка рекламных и информационных конструкций (туристической и социальной направленности), надписей и обозначений с соблюдением следующих параметров: не более 1,2 м от существующей отметки земли по высоте и 0,8 м по ширине;

3) размещение автостоянок, киосков, навесов на время проведения массовых мероприятий;

4) установка некапитальных строений и сооружений высотой не более 3,0 м;

- на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, включая фрагментарную отделку фасадов;

- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия и сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением проведения работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров;

- на проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объекты культурного наследия, или не нарушают характеристики их историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения их функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, включая:

1) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн и др.), мощения территории, установки отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками историко-градостроительной среды;

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

3) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условия визуального восприятия объектов культурного наследия;

4) установку произведений монументально-декоративного искусства: скульптуры, памятных знаков, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих архитектурно-планировочному решению территории;

5) устройство ограждений, включая устройство временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;

7) сохранение и организацию проездов, проходов, временных парковок, необходимых для обеспечения функционирования объектов культурного наследия;

- на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

## **1.2. Требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ, включающей два участка ОЗ (участок 1) и ОЗ (участок 2)**

*В границах охранной зоны ОЗ, включающей два участка ОЗ (участок 1) и ОЗ (участок 2), устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:*

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	при реконструкции объектов капитального строительства в существующих параметрах; при установке произведений монументально-декоративного искусства – не более 5 м
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:	
требования к архитектурному облику ценных объектов историко-градостроительной среды	«Жилой дом» (Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 43), «Жилой дом» (Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 45), «Служебный корпус» (Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, пер. Холодный, 17), «Жилой дом с оградой» (Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, 24г): ремонт, реконструкция объектов капитального строительства с сохранением их исторических объемно-пространственных характеристик, композиций фасадов и архитектурно-декоративного оформления
требования к объемно-пространственным характеристикам	применение скатной формы крыш; за исключением применения мансардного типа крыш с переломами скатов

требования к архитектурно-стилистическим характеристикам	сохранение существующего архитектурного облика
требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	цветовые решения фасадов: неяркие, приглушенные пастельные тона белого, кирпичного, охристого, желтого цветов
требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	применение в отделке традиционных материалов: красный кирпич, камень, металл, штукатурка фасадов под покраску, кирпич под покраску, лицевой глиняный кирпич с расшивкой швов, деревянная обшивка; запрещается применение облицовочных материалов с зеркальной и глянцевой поверхностью, обладающих светоотражающим свойством; применение при изготовлении элементов ограждений традиционных материалов (камень, кирпич, дерево, металл); запрещается применение глухих ограждений (в том числе сплошных металлических из профилированного листа)
требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства	запрет на размещение технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности
требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	использование светильников направленного света для акцентного освещения фасадов

**1.3.** Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объектов культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки г. нижнего Новгорода с учетом настоящих требований.

**2. Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3.**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.) зоной с особыми

условиями использования территорий. В пределах данных зон в полном соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «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» (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1936) исходя из принципов сбалансированности, научной обоснованности и объективности, полноты и предсказуемости, определенности и реализуемости, предлагается установить следующие ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам.

### **2.1. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3.**

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается:

1) запрет:

- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;
- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

2) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объектов культурного наследия и их историко-градостроительной и (или) природной среды:

- на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих сохранению и (или) восстановлению историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

- на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, содержания, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, в том числе, наземным и надземным способом и на выходящих на красные линии улиц фасадах зданий;

- на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, содержания, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия

религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, а именно:

1) установка мемориальных досок, вывесок, информационных табличек площадью информационного поля не более 0,6 м<sup>2</sup>;

2) установка рекламных и информационных конструкций (туристической и социальной направленности), надписей и обозначений с соблюдением следующих параметров: не более 1,2 м от существующей отметки земли по высоте и 0,8 м по ширине;

3) установка вывесок, предусмотренных законодательством о защите прав потребителей, размерами не более 1,0 м по горизонтали и не более 0,5 м по вертикали, с размещением не выше отметки нижнего края окон второго этажа (у одноэтажной не выше нижней отметки карниза здания), в виде отдельных объемных букв и знаков; при консольном расположении вывески - максимальный отступ от плоскости фасада не более 0,1 м;

4) размещение автостоянок, киосков, навесов на время проведения массовых мероприятий;

5) размещение некапитальных строений и сооружений высотой не более 5,0 м;

- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия и сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением проведения работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

## **2.2. Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3.**

*В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:*

Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:	
предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	в границах ЗРЗ-1 - не более 13,0 м до конька скатной крыши или до максимально выступающей конструкции; в границах ЗРЗ-2 - не более 15,0 м до конька скатной крыши или до максимально выступающей конструкции;

	в границах ЗРЗ-3 - не более 19,0 м до конька скатной крыши или до максимально выступающей конструкции
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства	
Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства	форма крыши скатная (двускатная), вальмовая, комбинированная, допускается применение мезонинов, слуховых окон, фронтонов; для хозяйственных строений допускается односкатная форма крыши;
Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства	контекстуализм, нейтрального характера, частичный историзм
Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	цветовые решения фасадов: неконтрастирующих, нейтральных либо аналогичных по отношению к объектам культурного наследия цветовых гамм; кровельные покрытия – в красно-коричневых, зеленых, серых тонах
Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	применение в отделке традиционных материалов: красный кирпич, камень, металл, штукатурка фасадов под покраску, кирпич под покраску, лицевой глиняный кирпич с расшивкой швов; деревянный сруб, обшивка деревянной рейкой; натуральные или имитирующие натуральные материалы или аналогичных существующим (за исключением сайдинга); без применения фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды)
Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства	запрет размещения технического и инженерного оборудования на фасадах и скатных кровлях объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности
Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	использование светильников направленного света для акцентного освещения фасадов

### 2.3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в

границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки г. Нижнего Новгорода с учетом настоящих требований