

Акт

государственной историко-культурной экспертизы раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), при строительстве объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных и хозяйственных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия

г. Москва

16 июня 2026 г.

Дата начала проведения экспертизы:

2 июня 2026г.

Дата окончания проведения экспертизы:

16 июня 2026 г.

Место проведения экспертизы:

город Москва

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.04.2024 г. № 530.

1. Сведения об эксперте:

Фамилия, имя, отчество	Фадеева Инна Павловна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор
Стаж работы	20 лет
Место работы и должность	Руководитель Центра по работе с ОКН АО «Моспроект»
Реквизиты аттестации Министерства культуры РФ	Приказ Министерства культуры РФ от 07 ноября 2025 года № 2009 - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

2. Информация об ответственности эксперта за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, и соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы:

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы, и соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ от 25.06.2002 г. и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 24.04.2024 № 530.

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

3. Отношения эксперта и Заказчика экспертизы

Эксперт И.П. Фадеева

- не имеет родственных связей с заказчиком;
- не состоит в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересован в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

4. Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 24.04.2024 г. № 530;

Договор и №256 от 24.02.2026 г. между ООО «ГеоСет» («Исполнитель») и ООО «ТЕЛЕГРАФ» (Заказчик) на выполнение работ по разработке раздела об

обеспечении сохранности объектов культурного наследия

Договор №05/29 от 02.06.2026 г. на выполнение услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, заключенный между ООО «ГеоСет» в лице директора Малинина П.А, с одной стороны, и экспертом Фадеевой Инной Павловной, с другой стороны.

5. Сведения о Заказчике экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «ГеоСет» (ООО «ГеоСет»).
Местонахождение юридического лица: 121614, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Крылатское, ул. Осенняя, д. 18, кв. 227. ИНН 9731003437
КПП 773101001

6. Сведения об организации - разработчике документации:

Общество с ограниченной ответственностью «ГеоСет» (ООО «ГеоСет»).
Местонахождение юридического лица: 121614, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Крылатское, ул. Осенняя, д. 18, кв. 227. ИНН 9731003437
КПП 773101001

7. Цель экспертизы

Обеспечение сохранности следующих объектов культурного наследия при выполнении работ по объекту: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода»:

- объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3;

- объекта культурного наследия федерального значения «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4;

- объекта культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б);

- объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где

располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1);

- объекта культурного наследия регионального значения «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б);

- объекта культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А)

-

8. Объект экспертизы

Раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), при строительстве объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл.

Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных и хозяйственных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, разработанный ООО «ГеоСет» в 2026 г., шифр GS-256-ОС (лицензия МКРФ 24937 от 03.12.2024 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выданной Министерством Культуры РФ) (далее – Раздел).

9. Перечень документов, представленных Заказчиком:

Раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), при строительстве объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов

культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных и хозяйственных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, разработанный в соответствии со статьями 30, 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в составе:

Содержание;

Пояснительная записка

1. Введение

2. Исходно-разрешительная документация

3. Краткие исторические сведения и характеристики современного состояния объектов культурного наследия

4. Взаимное расположение ОКН и участка строительства, а также анализ режимов использования

4.1. Взаимное расположение объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, улица Варварская, 3) и регионального значения «Гимназический манеж Александровского Дворянского института» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Варварская, 3В), и участка возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода»

4.2. Взаимное расположение объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул.Варварская, 3б (литера Б)), «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, пл.Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1)), «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, на пересечении ул.Ульянова, пл.Минина и Пожарского, ул.Варварской, 1/3–2 (литеры А, А1, Б) (границы территорий утверждены

приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 17.01.2025 №5) и участка возводимого объекта: «Гостиница по ул. Пискунова, д. 18 в Нижегородском районе г. Нижний Новгород»

4.3. Обоснование расположения участка возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-8-1) объектов культурного наследия, расположенных в г.Нижнем Новгороде, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 05.06.2024 №332 и соответствие его правовым режимам

4.4. Обоснование расположения участка возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» в границах исторической территории «Старый Нижний Новгород» и соответствие его правовым режимам

5. Характеристика участка объекта строительства

6. Краткая характеристика возводимого объекта строительства

7. Критерии безопасности производимых работ по сохранению ОКН

8. Описание решений проекта организации работ по строительству нового здания с учетом сохранения ОКН

9. Требования к мониторингу технического состояния объектов культурного наследия

10. Заключение

Графическая часть

Схема взаимного расположения ОКН и строящегося объекта

Схема взаимного расположения ОКН и зоны влияния строительства

Устройство ограждения котлована (выкопировки из GS-256-ОК-П)

Проект организации строительства, графическая часть (выкопировки из 4572-26-ПОС)

Приложения

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

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

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

Экспертом в процессе проведения экспертизы:

- рассмотрены документы, представленные Заказчиком экспертизы;
- выполнен анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, принятого от Заказчика в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, реставрационным нормам и правилам, в том числе:

Копия технического отчета по оценке влияния нового строительства, шифр GS-256-ОВС-ТО, выполненный ООО «ГеоСет» в 2026 г.;

Копия раздела проектной документации «Программа проведения срочного режима геотехнического мониторинга» по объекту культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», шифр 06-26/1-ПМ, выполненного ООО «НПФ «Форст» в 2026 г.;

Копия раздела проектной документации «Программа проведения срочного режима геотехнического мониторинга» объекта культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», шифр 06-26/2-ПМ, выполненного ООО «НПФ «Форст» в 2026 г.;

Копия раздела проектной документации «Программа проведения срочного режима геотехнического мониторинга» объекта культурного наследия федерального значения «Здание аптеки Эвениуса», шифр 06-26/3-ПМ, выполненного ООО «НПФ «Форст» в 2026 г.;

Копия раздела проектной документации «Программа проведения срочного режима геотехнического мониторинга» объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», шифр 06-26/4-ПМ, выполненного ООО «НПФ «Форст» в 2026 г.;

Копия раздела проектной документации «Программа проведения срочного режима геотехнического мониторинга» объекта культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», шифр 06-26/5-ПМ, выполненного ООО «НПФ «Форст» в 2026 г.;

Копия раздела проектной документации «Программа проведения срочного

режима геотехнического мониторинга» объекта культурного наследия регионального значения «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808 г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», шифр 06-26/6-ПМ, выполненного ООО «НПФ «Форст» в 2026 г.;

Копия проектной документации «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», разработанной ООО «ГеоСет», 2026 г. Шифр: GS-256;

Копия раздела 7 «Проект организации строительства» проектной документации «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», разработанного ООО ПТП «Кров», 2026 г. Шифр: 4572-26-ПОС

- Копия письма Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.03.2026 №Исх-518-127903/26 о необходимости разработки раздела об обеспечении сохранности ОКН (см. прил. №2).

По результатам проведенной работы установлено, что иных положений и условий, необходимых для работы эксперта и проведения экспертизы, не требуется.

Документы и материалы, представленные на экспертизу, достаточны для подготовки заключения. Результаты проведенных исследований оформлены экспертом в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

11. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Общие сведения об объектах культурного наследия

В рамках договора №256 от 24.02.2026 г. между ООО «ГеоСет» («Исполнитель») и ООО «ТЕЛЕГРАФ» («Заказчик») необходимо провести оценку воздействия планируемых работ по проектной документации по объекту: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» на существующие здания и сооружения, попадающие в зону влияния этих работ, и разработать меры по обеспечению сохранности окружающей застройки.

Объект культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3 является объектом культурного наследия согласно Постановлению Совета министров РСФСР "О дополнении и частичном изменении Постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» № 624 от 04.12.1974;

Объект культурного наследия федерального значения «Здание аптеки Эвениуса», расположенный по адресу Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4, является объектом культурного наследия согласно Указу Президента РФ «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» № 176 от 20.02.1995 г.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3б (литера Б) является объектом культурного наследия согласно Решению Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов «О мерах по дальнейшему улучшению охраны и использования памятников истории и культуры области» № 559 от 03.11.1983.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенный по адресу Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1), является объектом культурного наследия на основании Решения Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения» № 471 от 18.12.1989 г.

Объект культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенный по адресу Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1, является объектом культурного наследия на основании Постановления Правительства Нижегородской области "О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территорий данных объектов культурного наследия и режимов использования земель в утвержденных границах памятников" №16 от 20.01.2015 г.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенный по адресу Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б), является объектом культурного наследия на основании Решения Горьковского областного Совета народных депутатов "О мерах по дальнейшему улучшению охраны и использования памятников истории и культуры области" № 559 от 03.11.1983 г.

Объект культурного наследия регионального значения «Гимназический манеж Александровского Дворянского института», расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3В является объектом культурного наследия согласно Постановлению Администрации Нижегородской области №33 от 08 февраля 2000 г.

Объекты культурного наследия, границы которых непосредственно связаны с границами участка планируемого производства работ:

- Объект культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3;

- Объект культурного наследия регионального значения «Гимназический манеж Александровского Дворянского института», расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3В;

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3б (литера Б);

- Объект культурного наследия регионального значения «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1);

- Объект культурного наследия регионального значения «Здание

губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б)

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Гимназический манеж Александровского Дворянского Института», Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д.3В и объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3 утверждены постановлением Правительства Нижегородской области от 17.01.2013г. №22 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории Нижегородской области, режима использования территорий объектов культурного наследия и градостроительного регламента в утвержденных границах».

Режим использования и градостроительные регламенты территорий объектов культурного наследия

Настоящим режимом и градостроительным регламентом 1. разрешается: а) проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, работ по благоустройству территорий, реконструкции инженерных коммуникаций в соответствии с проектами проведения указанных работ, согласованными в установленном порядке государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области, на основании его письменного разрешения и задания на проведение указанных работ. 2. запрещается: а) снос объектов культурного наследия и осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объектам культурного наследия; б) проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению объектов культурного наследия, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объектов культурного наследия и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения; в) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и другого) надземным способом и по главным фасадам объектов культурного наследия

Согласно анализу схемы границы территории ОКН и расположения земельного участка объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл.

Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» (рис. 4.1., 4.2., 4.3.) следует, что рассматриваемый участок, на котором планируется строительство объекта: «Гостиница по ул. Пискунова, д. 18 в Нижегородском районе г. Нижний Новгород» находится вне границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Варварская, 3, а также объекта культурного наследия «Гимназический манеж Александровского Дворянского института» (1894 г.), расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3В, следовательно, требования к осуществлению деятельности в границах территорий вышеперечисленных объектов культурного наследия и правовые режимы земельных участков к рассматриваемому участку проектируемого здания Гостиницы не предъявляются.

Границы территории объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б), «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1), «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3–2 (литеры А, А1, Б), утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 17.01.2025 №5 «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Нижнем Новгороде.

Режим использования территорий объектов культурного наследия регионального значения

1. Настоящим Режимом разрешается:

1) проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или их отдельных элементов;

2) проведение работ по озеленению и благоустройству территорий, производимых, в том числе с применением методов реставрации, направленных

на формирование наиболее близких к историческому восприятию объектов культурного наследия;

3) прокладка, реконструкция, ремонт дорог и элементов их обустройства, а также подземных инженерных коммуникаций и сооружений, не нарушающих целостность объектов культурного наследия и не создающих угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения, угрозы пожара;

4) ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объектов культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объектов культурного наследия в современных условиях;

5) доступность объектов культурного наследия в целях их экспонирования, сохранения их традиционного визуального восприятия;

6) реализация мер пожарной и экологической безопасности.

2. Настоящим Режимом запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства.

2) проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объектов культурного наследия или их отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия;

3) хозяйственная деятельность, ведущая к повреждению, разрушению, уничтожению объектов культурного наследия, искажению их внешнего облика;

4) размещение объектов некапитального строительства, за исключением временных, связанных с проведением работ по сохранению объектов культурного наследия;

5) установка на фасадах, крышах объектов культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи, а также других средств технического обеспечения;

6) прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объектов культурного наследия; размещение инженерных коммуникаций на фасадах объектов культурного наследия;

7) размещение рекламных конструкций на объектах культурного наследия и их территории;

8) создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;

9) искажение характеристик историко-культурного ландшафта,

композиционно связанного с объектами культурного наследия.

Согласно анализу схемы границы территории ОКН и расположения земельного участка объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» (рис. 4.1., 4.2., 4.3.) следует, что рассматриваемый участок, на котором планируется строительство объекта: «Гостиница по ул. Пискунова, д. 18 в Нижегородском районе г. Нижний Новгород» находится вне границ территории объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 36 (литера Б)), «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1)), «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3–2 (литеры А, А1, Б), следовательно, требования к осуществлению деятельности в границах территорий вышеперечисленных объектов культурного наследия и правовые режимы земельных участков к рассматриваемому участку проектируемого здания Гостиницы не предъявляются.

Рассматриваемый земельный участок возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», находится в границе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-8-1) объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 05.06.2024 №332 Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны, о внесении изменений в постановление Правительства Нижегородской области от 17 декабря 2014 г. N 905 и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Нижегородской области».

Требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки ЕЗРЗ-8-1

1. Запрещается:

1) изменение исторических направлений существующих улиц: Нижне-Волжская наб., Широкая ул., Торговая ул., Кожевенная ул., Кожевенный пер., Рыбный пер., Казарменный пер., Ивановский съезд, Зеленский съезд, Пожарского ул., Большая Покровская ул., Минина и Пжарского пл., Ульянова ул., Верхне-Волжская наб., Кремль ул., Варварская ул., Алексеевская ул., Минина ул., Пискунова ул.;

2) фрагментарная отделка фасадов;

3) размещение средств наружной информации и рекламы на крышах зданий и сооружений; средств наружной информации и рекламы с использованием открытого способа свечения, а также в виде фоновых конструкций, световых коробов, за исключением конструкций в витринах, рекламных щитов;

4) строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) надземным способом и на выходящих на линии застройки улиц фасадах зданий;

5) установка вышек сотовой связи;

6) размещение взрывоопасных и химически опасных производственных объектов, а также складов и объектов производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ.

2. Разрешается:

1) проведение работ, направленных на восстановление историко-градостроительной и природной среды;

2) использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными действующими Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода с учетом запретов и ограничений, установленных настоящими требованиями;

3) ограниченное строительство, реконструкций, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

4) ремонт, снос (демонтаж) объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений;

5) применение в отделке фасадов объектов капитального строительства натуральных материалов: древесина, кирпич, камень, металл, штукатурка

фасадов под покраску, открытый кирпич; общая площадь остекления – не более 60 процентов от поверхности фасада; применение скатных и плоских крыш, в том числе плоских эксплуатируемых крыш;

6) сохранение архитектурного облика объектов ценной историко-архитектурной среды с возможностью локального изменения лицевых фасадов на уровне первых этажей и использования подкровельного пространства с увеличением не более чем на 1,5 м высотной отметки конька кровли с устройством слуховых окон или окон в плоскости кровельного ската (с допустимым увеличением высотности до 22,0 м с учетом существующих объектов капитального строительства для объектов по ул.Алексеевская, д.4 и ул.Пискунова, д. 18а);

7) проведение на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ, при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия, согласованных в установленном порядке;

8) установка временных некапитальных строений, сооружений высотой не более 5,0 м от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта;

9) освоение подземного пространства, вертикальная планировка территорий;

10) организаций подземных и открытых наземных парковок, стоянок на специально отведенных площадках;

11) ремонт, реконструкция, строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры;

12) благоустройство и озеленение территории, размещение малых архитектурных форм, скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения, организация пешеходных и велосипедных дорожек, установка информационных указателей, санитарные рубки деревьев, рубки ухода, рубки деревьев с проведением компенсационного озеленения;

13) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

14) строительство новых и реконструкция существующих противооползневых сооружений, берегоукреплений;

15) сохранение существующей береговой линии (границы пересечения

поверхности водного объекта с поверхностью суши);

16) при установке на крыше архитектурных элементов: купола, башни, фронтоны и другие элементы, их высота должна составлять не более одной четвертой от высоты здания, измеряемой от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта, не превышая установленную настоящими требованиями предельную высоту зданий, строений, сооружений;

17) дымоходы, вентиляционные каналы, антенны, молниеотводы и другое инженерное оборудование, устанавливаемое на крышах, при расчете предельной высоты зданий, строений, сооружений не учитываются;

18) предельная высота зданий, строений, сооружений измеряется в границах площади застройки от существующей отметки уровня земли до верхней отметки объекта;

19) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, к которым относится зона улично-дорожной сети;

20) реконструкция существующих объектов капитального строительства, предельные параметры которых превышают установленную настоящими требованиями высоту зданий, строений, сооружений, без увеличения их объемно-пространственных параметров;

21) реконструкция, строительство объектов капитального строительства в соответствии со следующими параметрами разрешенного строительства:

- высотой не более 25,0 м до верхней отметки в границах ЕЗРЗ 8-1.

В результате анализа требований законодательства на основе расположения участка возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» в границе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-8-1) можно сделать следующие выводы:

Проектной документацией предусмотрено строительство здания высотой 25 метров от отметки земли; проведение на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ, при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия, согласованных в установленном порядке.

Проектной документацией не предусмотрены фрагментарная отделка фасадов; размещение средств наружной информации и рекламы на крышах

зданий и сооружений; строительство линейных объектов надземным способом и по фасадам зданий; установка вышек сотовой связи и размещение производственных объектов.

Таким образом, требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки ЕЗРЗ-8-1 проектными решениями соблюдаются.

Участок возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» расположен в границах территории «Старый Нижний Новгород» с особым правовым режимом регулирования архитектурно-градостроительной деятельности, утвержденным решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30 ноября 1993 г. № 370-м.

1. Сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант - утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов - в архитектурно-пространственной организации города и в речной панораме.

2. Принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключаящих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключаящих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам.

3. Согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с комитетом по охране и использованию историко-культурного наследия Нижнего Новгорода и Нижегородской области и комитетом архитектуры и градостроительства областной Администрации.

4. Разработка историко-архитектурного опорного плана и проекта охранных зон исторических территорий города, до выполнения которых организация поэтапного историко-архитектурного обследования застройки на участках, первоочередных для проведения реконструкции. Выполнение фотофиксации и обмерных чертежей (по заключению госоргана по охране культурного наследия) зданий и сооружений, подлежащих сносу.

5. Сохранение произведений садово-паркового искусства и природных ландшафтов, отнесенных к памятникам природы, истории и культуры.

6. Ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и

создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительства новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций - теплотрасс и магистральных газопроводов - наземным способом.

7. Проведение до начала земляных работ охранно-археологических мероприятий.

8. Разработка, а при необходимости и корректировка проектов детальной планировки (ПДП) исторических территорий с учетом выводов и рекомендаций историко-архитектурных опорных планов.

Проектной документацией не предусмотрены прокладка инженерных коммуникаций наземным способом, расширение существующих предприятий и строительство новых. Проектной документацией предусмотрено возведение объекта капитального строительства по индивидуальному проекту. Строительство объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» не противоречит требованиям особого правового режима регулирования архитектурно-градостроительной деятельности в границах территории «Старый Нижний Новгород».

Земельный участок объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» расположен в квартале в границах улиц Варварская, Пискунова, Алексеевская, площади Минина и Пожарского в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

Зонирование территории участка в соответствии с генеральным планом города Нижнего Новгорода и правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода:

- в соответствии с генеральным планом города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 № 22 (с изменениями), территория расположена в границах функциональной зоны ОИ – зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны ОКН и зон Достопримечательных мест;

Территория расположена в следующих ЗОУИТ:

- в границах исторической территории города Нижнего Новгорода «Старый Нижний Новгород» (решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.1993 г. № 370-м «Об установлении границ

исторических территорий г. Нижнего Новгорода»).

- в границах единой охранной зоны регулирования застройки ЕЗРЗ-8-1, ЕЗРЗ-9-1 объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в г. Нижнем Новгороде.

- в зоне ограничения строительства, создаваемой метеорологическим радиолокатором ДМРЛ-С, расположенным по пр. Гагарина, д.27А, корп.1 (на высотах до 46,4 м - не образуется, на высотах 46,4-93,0 м составляет 4412,2 м в направлениях основного излучения (0-360 градусов)) (экспертное заключение ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Нижегородской области" от 14.07.2010 № 08/2-4680, заключение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Нижегородской области от 19.07.2010 № 52.НЦ.09.000.Т.000601.07.10)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденными приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 августа 2023 г. № 07-01-03/78 с изменениями, территория расположена в границах:

- территориальной зоны ТОИ (подзона ТОИ.5) - зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест (макс. этажность 8, макс вместимость гостиниц - 200 мест).

- территорий с индексом АГО/Ист-11.

Земельный участок практически полностью использован под застройку, что разрешается в территориальной зоне ТОИ.

12.Сведения о предмете охраны

Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3.

Согласно данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия предметом охраны являются:

Градостроительные характеристики: Местоположение здания по красной линии улицы Варварской, формирующего протяженным главным (северо-восточным) фасадом фронт застройки улицы.

Объемно-пространственные и планировочные характеристики: Объемно-пространственное решение двухэтажного с подвальным этажом здания со

звонницей на северо-восточном фасаде. Существующие высотные отметки венчающего карниза, конька крыши. Пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах наружных и внутренних капитальных стен, перекрытий, арочных и дверных проемов в исторических габаритах (исключая объем террасы с летним садом).

Конструктивные характеристики: Наружные и внутренние капитальные стены, их конструкция, строительный материал: керамический кирпич на известково-песчаном растворе. Кирпичные своды разных типов, распалубки, кирпичные столбы-опоры. Местоположение междуэтажного и чердачного перекрытий. Межэтажная распашная парадная лестница: местоположение, конструкция (по кирпичным сводам) и габариты; ограждение лестницы, его исторический рисунок, материал и техника исполнения (литьё), поручень профилированный из массива дерева. Местоположение двух служебных лестниц, расположенных в капитальных стенах; местоположение деревянной лестницы, ведущей в оркестровую нишу.

Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов: Симметричная композиция главного (северо-восточного) фасада в 37 световых осях с расположением парадного входа по центральной оси и дополнительного входа по 9-й световой оси с аттиком, акцентирующим центральную часть фасада. Архитектурно-художественное решение главного фасада в безордерных формах классицизма. Месторасположение, форма, габариты исторических оконных проемов цокольного, первого и второго этажей (включая заложенные) по фасадам. Форма и рисунок оконных наличников, в том числе: сандрики-полочки с лепниной в тимпане; подоконные полочки. Исторический рисунок расстекловки заполнения оконных проемов первого и второго этажей (подлинное заполнение не сохранилось): восьмистекольный и шестистекольный переплеты с двумя ячейками по горизонтали, цвет столярных заполнений - темно-коричневый по первому и второму этажам. Оформление дверных проемов главного (северо-восточного) фасада: - месторасположение, конфигурация (прямоугольный), габариты проема парадного входа; его художественное оформление: профилированное рамочное обрамление, литой чугунный зонт на четырех чугунных колоннах, чугунные литые кронштейны уличных фонарей с двух сторон от дверного проема; - месторасположение, конфигурация (с лучковым завершением), габариты, дополнительного входа со стороны главного фасада; литой чугунный навес на чугунных кронштейнах. - рисунок наружных столярных заполнений проемов парадного и дополнительного входов и материал - массив ценных пород дерева (столярные заполнения проемов воссозданы в период реставрационных работ 1999 года, рисунок соответствующий историческим заполнениям подлежит уточнению на основании архивно-

библиографических исследований). Кованые створки ворот. Венчающий профилированный карниз с модульонами на главном (северо-восточном) и боковых (северо-западном и юго-восточном) фасадах. Подкарнизный фриз с лепным растительным орнаментом и вставками с рельефными изображениями гербов городов Нижегородской губернии по главному (северо-восточному) и боковым (северо-западному и юго-восточному) фасадам. Лепной пояс с геометрическим орнаментом по типу меандрового и стилизованным изображением цветов между первым и вторым этажами на главном (северо-восточном) и боковых (северо-западном и юго-восточном) фасадах. Профилированные междуэтажные и подоконные пояски по фасадам. Аттик с фигурным завершением главного (северо-восточного) фасада: расположение, габариты, архитектурное решение и детали. Круглое слуховое окно в стенке арочной формы на дворовом (юго-западном) фасаде. Архитектурно-художественное оформление звонницы. Материал и характер отделки фасадных поверхностей: гладкая штукатурка с окраской, штукатурный руст на части бокового и части дворового фасадов, лепной декор.

Декоративно-художественное оформление интерьеров: Историческое декоративно-художественное оформление помещений, в том числе: - профилированные потолочные карнизы; - элементы лепного декора; - арочные порталы; - поперечная балка с опорами (помещение 120 первого этажа). Объемно-планировочное решение и оформление отдельных помещений первого этажа: - помещение 106 (вестибюль): профилированный потолочный карниз; пилястры на боковых стенах; оформление входного деревянного тамбура: его размеры и материал, деревянные панели откосов внутри тамбура, характер и рисунок столярного дверного заполнения; - помещение 105 («Белый зал», историческое помещение столовой): потолочный профилированный карниз с акантом, орнаментированными кронштейнами, розетками с лепным декором в виде цветка; - помещение 113 (коридор): конфигурация и декор потолков, декоративное обрамление арочного портала. Объемно-планировочное решение и оформление отдельных помещений второго этажа: - аркада между помещением 207 (аванзал) и верхней площадкой парадной лестницы; - помещение 207 (аванзал): сдвоенные пилястры; конфигурация потолка (на падуге) с профилированной рамой; потолочный профилированный карниз с поясом сухариков и лепным фризом с растительным орнаментом по периметру стен, раскрепованный над пилястрами; - помещение 204 («Горьковский зал», исторический актовый зал): конфигурация потолка с потолочным профилированным карнизом с лепниной в виде растительного орнамента, кронштейнами и розетками между ними; оформление стен: подкарнизный фриз по периметру стен, каннелированные пилястры с капителями, декоративные

овальные рамки с мемориальными надписями и содержание мемориальных надписей, профилированные ниши в простенках между пилястрами; потолочные декоративные лепные розетки; профилированная рама с позолоченным лепным декором по центральной оси юго-восточной стены; оркестровая ниша с балюстрадой; профилированные обрамления оконных проемов и дверного проема; - помещение 203 (историческое помещение домовая церкви): конфигурация и декор двух арочных порталов с фигурными выступами; конфигурация и декор потолков: потолочный профилированный карниз с лепным растительным орнаментом; лепной декор в центральной части потолка; декоративная отделка стен: сдвоенные пилястры с лепными капителями; профилированные обрамления откосов оконных проемов; профилированные обрамления ниш в простенках между пилястрами;- помещение 202: конфигурация потолка с лепниной по периметру в виде растительного орнамента и поясом сухариков; - помещение 209: конфигурация потолка с потолочным профилированным карнизом с поясом сухариков и лепным фризом по периметру стен с растительным орнаментом. Местоположение исторических (существующих и ранее существовавших заложенных) проемов, конфигурация и габариты исторических существующих дверных проемов. Размер, материал, конфигурация, рисунок заполнений дверных проемов (воссозданы в период реставрационных работ 1999 года). Не входят в предмет охраны: - конструкции крыши (за исключением высотной отметки конька крыши) ;- объем террасы с летним садом; - существующие пластиковые заполнения оконных проемов .- въездные ворота, состоящие из перемычки и опорных столбов: профилированный карниз на кронштейнах, каннелированные пилястры с капителями, горизонтальный руст, ниши в фасадной плоскости опорных столбов.

Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4.

Согласно данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия предметом охраны являются:

Градостроительные характеристики: Местоположение и градостроительные характеристики здания, расположенного по линии застройки северо-восточной стороны улицы Варварской, фиксирующего историческое направление улицы.

Объемно-пространственные и планировочные характеристики здания: Объемно-пространственное решение здания, сложившееся в результате поэтапного формирования на начало XX века, включающее основной объем с подвалом под юго-восточной частью, разделенный на 3 этажа (цокольный этаж,

первый этаж, второй (первоначальный антресольный) этаж), перекрытый вальмовой крышей, и пониженный объем лестничной клетки с северо-западной стороны; конфигурация и габариты: прямоугольное в плане, вытянутое с северо-запада на юго-восток, здание. Планировочная структура: положение наружных и внутренних несущих стен здания, перекрытий, лестниц. Высотные отметки венчающих карнизов, высотные отметки конька крыши.

Конструктивные характеристики здания: Материал, техника кладки и конструкции капитальных наружных и внутренних стен из керамического кирпича на известковом растворе. Крыши, конфигурация и габариты: вальмовая крыша основного объема; односкатная крыша объема лестничной клетки; характер первоначального покрытия - металлическое фальцевое кровельное покрытие. Материал, техника кладки и конструкции цилиндрических с распалубками сводов перекрытий из красного керамического кирпича в подвале и цокольном этаже. Местоположение и конструкции (Л1, Л2, Л3) лестниц.

Композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов: Архитектурная композиция юго-западного фасада: - 19 световых осей двухэтажного с цокольным этажом основного объема и 1 световая ось пониженного объема лестничной клетки; - в центральной части шестипилястровый портик в уровне двух верхних этажей, акцентированный аттиком;- на флангах фасадов по три пилястры в уровне двух верхних этажей; - соосно расположенные разногабаритные по этажам проемы. Архитектурная композиция северо-восточного фасада в 17 световых осей соосно расположенных разногабаритных по этажам проемов. Местоположение, форма, габариты и характер заполнений исторических оконных проемов:- соосное расположение проемов; - местоположение, прямоугольная (вытянутая по вертикали) форма и габариты оконных проемов первого этажа;- местоположение, прямоугольная (близкая к квадрату) форма и габариты оконных проемов второго этажа;- местоположение, прямоугольная (близкая к квадрату) форма и габариты оконных проемов цокольного этажа;- исторические характеристики заполнений оконных проемов: материал заполнений - дерево; - исторический рисунок расстекловки оконных проемов первого этажа на 6 частей. Местоположение, форма и габариты исторических дверных проемов по осям 1, 5, 17. Вид обработки поверхности и декора фасадов: отделка цоколя белым камнем; оштукатуренная и окрашенная поверхность кирпичной кладки; штукатурный и лепной декор; отделка оштукатуренного поля стены цокольного этажа в виде рустовки простого профиля с веерными подкосами над оконными проемами. Горизонтальные членения фасадов, местоположение, форма, габариты: профилированный междуэтажный пояс; профилированный подоконный пояс; тянутый профиль филенок второго этажа; профилированный венчающий карниз;

профилированный венчающий карниз с модульонами; фризový пояс, прерывающийся в уровне исторических оконных проемов второго этажа юго-западного и северо-западного фасадов; фризový пояс северо-восточного фасада. Вертикальные членения фасадов: пилястры прямоугольного сечения с капителями ионического ордера и профилированными базами юго-западного фасада. Обрамления оконных проемов:- профилированные наличники прямоугольных оконных проемов первого этажа юго-западного фасада;- профилированные наличники прямоугольных оконных проемов первого этажа юго-западного фасада с криволинейными сандриками сложной конфигурации, прямоугольным тянутым пояском-полочкой с сухариками и криволинейными панно из декоративной штукатурки. Аттíки, местоположение, габариты, архитектурно-художественное оформление:- трехчастный прямолинейный аттик с пониженными боковыми частями, профилированным карнизом, филёнками и медальонами в центральной части северо-западного фасада;- аттик над боковым фрагментом фасада с угловыми столбиками и филёнками.

Архитектурно-художественное оформление интерьеров: Пространственно-планировочная структура интерьеров: капитальные стены, опорные конструкции, перекрытия, исторические оконные и дверные проемы. Цилиндрические с распалубками своды перекрытий в помещениях подвала и цокольного этажа. Парадная лестница с чугунными литыми ступенями, площадками, чугунными литыми элементами ограждения и профилированным деревянным поручнем, месторасположение, конфигурация, габариты, материал (Л1). Лестница с чугунными литыми ступенями, площадками, чугунными литыми элементами ограждения и профилированным деревянным поручнем, месторасположение, конфигурация, габариты, материал (Л2). Лестница с деревянными элементами ограждения и профилированным поручнем, месторасположение, конфигурация, габариты, материал (Л3). Исторический характер декоративного оформления потолков в помещениях лестничных клеток: лепные профилированные тяги.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3б (литера Б).

Данных об установленном предмете охраны в Едином государственном реестре объектов культурного наследия по состоянию на июнь 2026 г. не выявлено.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения

«Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1).

Согласно данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия предметом охраны являются:

1. Градостроительные особенности

1.1. Местоположение здания на пересечении с площадью Минина и Пожарского улиц Большой Покровской и Алексеевской

2. Объемно-пространственные и конструктивные особенности

2.1. Пространственно-планировочная структура в пределах наружных стен в исторических габаритах без пристроев к дворовым фасадам со стороны Мытного рынка

2.2. Высотная отметка конька крыши; форма и угол наклона крыши

2.3. Капитальные стены, их конструкции и материал: кирпичная кладка из керамического полнотелого кирпича

3. Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов.

Композиция и архитектурно-художественное оформление фасада по площади Минина и Пожарского:

3.1. Количество, расположение световых осей в трех уровнях; габариты оконных проемов первого (27 шт.) и второго (27 шт.) этажей фасада по пл. Минина и Пожарского

3.2. Конфигурация (форма) оконных проемов фасада по пл. Минина и Пожарского: - арочные оконные проемы в уровне первого этажа - прямоугольные оконные проемы в уровне второго этажа

3.3. Расположение главного входа по центральной оси фасада по пл. Минина и Пожарского

3.4. Расположение входов по главному фасаду со стороны пл. Минина и Пожарского в уровне цокольного этажа

3.5. Полуциркульные наличники оконных проемов первого этажа фасада по пл. Минина и Пожарского – 27 шт.

3.6. Рамочные наличники оконных проемов с сандриками-полочками в уровне второго этажа фасада по пл. Минина и Пожарского – 27 шт.

3.7. Профилированный венчающий карниз и подоконный профилированный пояс фасада по пл. Минина и Пожарского

3.8. Декор фасада по пл. Минина и Пожарского: архивольты на импостах над оконными проемами первого этажа

3.9. Декор фасада по пл. Минина и Пожарского: подоконные ниши под окнами первого этажа фасада по пл. Минина и Пожарского – 27 шт.

3.10. Характер обработки фасадной поверхности стен – гладкая штукатурка (в соответствии с исторической отделкой)

Композиция и архитектурно-художественное оформление фасада по ул. Алексеевской

3.11. Количество, расположение световых осей в трех уровнях – 12 шт.; габариты оконных проемов первого (12 шт.) и второго (12 шт.) этажей фасада по ул. Алексеевской

3.12. Конфигурация (форма) оконных проемов фасада по ул. Алексеевской: - арочные оконные проемы в уровне первого этажа, - прямоугольные оконные проемы в уровне второго этажа

3.13. Полуциркульные наличники оконных проемов первого этажа фасада по ул. Алексеевской – 12 шт.

3.14. Рамочные наличники оконных проемов с сандриками-полочками в уровне второго этажа фасада по ул. Алексеевской – 12 шт.

3.15. Профилированный венчающий карниз и подоконный профилированный пояс фасада по ул. Алексеевской 3.16. Декор фасада по ул. Алексеевской: архивольты на импостах над оконными проемами второго этажа

3.17. Декор фасада по ул. Алексеевской: подоконные ниши под окнами второго этажа фасада по ул. Алексеевской – 12 шт.

3.18. Характер обработки фасадной поверхности стен – гладкая штукатурка (в соответствии с исторической отделкой)

3.19. Расположение входов по фасаду со стороны ул. Алексеевской в уровне цокольного этажа

Композиция и архитектурно-художественное оформление фасада по улице Большой Покровской

3.20. Количество, расположение световых осей в двух уровнях – 29; габариты оконных (витринных) и дверных проемов первого этажа (18 шт.), габариты оконных проемов второго этажа (29 шт.) фасада по ул. Большой Покровской

3.21. Конфигурация (форма) оконных проемов фасада по ул. Большой Покровской: - прямоугольные, витринного типа в уровне первого этажа, - прямоугольные в уровне второго этажа, - оконные проемы с лучковыми завершениями в уровне второго этажа в ризалитах по боковым крайним осям

3.22. Трехосевой ризалит с пилястрами ионического ордера с волютами в центральной семиосевой части фасада по ул. Большой Покровской

3.23. Пилястры с рустом в центральной семиосевой части фасада по ул. Большой Покровской – 6 шт.

3.24. Аттик с надписью над центральной семиосевой частью фасада по ул. Большой Покровской

3.25. Надпись на аттике над центральной семиосевой частью фасада по ул. Большой Покровской: «Городская общественная библиотека»

3.26. Ниши с бюстами русских писателей А.С. Пушкина, Л.Н. Толстого, Ф.М. Достоевского над оконными проемами второго этажа в ризалите центральной части главного фасада по ул. Большой Покровской

3.27. Межэтажный пояс из штукатурных, скругленных по углам рам над витринными оконными проемами первого этажа фасада по ул. Большой Покровской

3.28. Криволинейный, сегментный руст в простенках между витринными окнами первого этажа фасада по ул. Большой Покровской

3.29. Ризалиты с декором в стиле модерн по боковым крайним входным осям фасада по ул. Большой Покровской

3.30. Профилированный венчающий карниз фасада по ул. Большой Покровской

3.31. Рамочные наличники оконных проемов с сандриками -полочками в уровне второго этажа фасада по ул. Большой Покровской

3.32. Характер обработки фасадной поверхности стен – гладкая штукатурка (в соответствии с исторической отделкой)

Композиция и архитектурно-художественное оформление дворовых фасадов

3.33. Количество, расположение световых осей; количество, конфигурация (форма), габариты оконных проемов в уровне первого и второго этажей дворовых фасадов (в том числе заложенных проемов)

3.34. Профилированный венчающий карниз дворовых фасадов

3.35. Декор дворовых фасадов: импосты в уровне первого этажа

3.36. Рамочные наличники оконных проемов с сандриками -полочками в уровне второго этажа дворовых фасадов

3.37. Подоконный профилированный пояс на дворовых фасадах

4.Элементы предмета охраны в интерьерах: 4.1. Планировочная структура анфиладного типа 4.2. Внутренние капитальные стены 4.3. Парадная лестница без ограждения в пом. 122 4.4. Металлические опоры лестницы в пом. 122 4.5. Лестница с металлическим ограждением в пом. 138 4.6. Арка в пом. 114 4.7. Арка в пом. 118 4.8. Арка в пом.022 4.9. Конфигурация потолка: своды в пом. 116 4.10. Конфигурация потолков в цокольных и подвальных помещениях – своды, элементы распалубки в пом. 148, 067, 068, 070, 072, 074и других подвальных помещениях при наличии 4.11. Потолочный декор: карниз с зубчиками по периметру пом. 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 225, 226, 227, 228 Не

относятся к предмету охраны: Современные дверные и оконные заполнения проемов.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1.

Согласно данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия предметом охраны являются:

- Местоположение здания в структуре квартала;
- объемно-пространственная и объемно-планировочная структура здания;
- подлинные конструкции наружных и внутренних стен (период 1880 г.);
- общая композиция и декоративные элементы фасадов объекта (междуэтажный пояс, местоположение, габариты и форма окон 2 и 3 этажа, рамочные наличники с сандриками - полочками, венчающий карниз, форма и материал кровли).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б).

Согласно данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия предметом охраны являются:

Местоположение и градостроительные характеристики

Местоположение и градостроительные характеристики здания, расположенного на пересечении площади Минина и Пожарского, улиц Ульянова и Варварской.

Объемно - пространственные и планировочные характеристики Объемно-пространственная композиция здания, состоящего из двух разновременных частей: четырехэтажного объема (кон. XVIII - 1-ая пол. XIX в., 1935 г.), вытянутого вдоль площади Минина и Пожарского, и трехэтажного объема, вытянутого вдоль улицы Ульянова (1908 г.), с общим подвальным (частично цокольным) этажом; конфигурация в плане. Уклоны крыши здания, ее конфигурация и габариты. Существующие высотные отметки коньков крыши и венчающих карнизов.

Конструктивные характеристики Несущие стены, их конструкция, материал – кирпич и техника кладки. Крыша, ее конструкция, материал – кровельная сталь с фальцами, геометрия двух объемов астрономической обсерватории. Конструкция и материал перекрытий, в том числе перекрытия

подвального (частично цокольного) этажа в виде сводов различной конфигурации (в помещениях с подвесными потолками четырехэтажного объема наличие сводов уточняется в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ). 4 лестницы внутренние с историческими ограждениями, их местоположение, конструкция, материал и габариты: - парадная лестница (ЛК 1) с первого по четвертый этаж бетонная по металлическим косоурам; - служебная лестница (ЛК 2) с первого по четвертый этаж бетонная по металлическим косоурам; - парадная лестница (ЛК 3) с первого по третий этаж бетонная по металлическим косоурам; - служебная лестница (ЛК 4) с первого этажа до объема обсерватории бетонная по металлическим косоурам.

Композиционное и архитектурно-художественное оформление фасадов

1. Фасады четырехэтажного объема (кон. XVIII - 1-ая пол. XIX в., 1935 г.), расположенного на пересечении улицы Ульянова, площади Минина и Пожарского, улицы Варварской

1.1. Северо-западный, юго-западный, северо-восточный и юго-восточный фасады
Композиция главного северо-западного фасада (по пл. Минина и Пожарского): - симметричный фасад с трехчастным членением и повышенной центральной частью; - слабовыраженный семиосный ризалит в виде портика с пилястрами; - 23 световых оси соосно расположенных прямоугольных оконных проемов.

Композиция юго-западного фасада (по ул. Варварской): 7 световых осей соосно расположенных прямоугольных оконных проемов. Композиция северо-восточного фасада (по ул. Ульянова): 4 световых оси соосно расположенных прямоугольных оконных проемов, более узких по 2-й и 3-й осям.

Композиция юго-восточного фасада (со стороны ул. Варварской): 5 световых осей соосно расположенных узких прямоугольных оконных проемов.

Местоположение, форма, габариты и декоративное обрамление оконных проемов северо-западного, юго-западного, северо-восточного и юго-восточного фасадов: - прямоугольная форма оконных проемов; - круглые слуховые оконные проемы под венчающим карнизом; - профилированные наличники 7 оконных проемов портика в уровне четвертого этажа; - рамочные наличники с рустом, завершенные горизонтальным сандриком, шести оконных проемов по 1, 4, 7, 17, 20, 23-й осям в уровне третьего этажа главного северо-западного фасада; - рамочный наличник с рустом, завершенный треугольным сандриком, оконного проема по 4-й оси в уровне третьего этажа юго-западного фасада; - расстекловка оконных заполнений северо-восточного фасада на 4 части по 1-й и 4-й осям, на 2 части по 2-й и 3-й осям; - расстекловка оконных заполнений юго-восточного фасада на 2 части.

Архитектурные детали северо-западного, юго-западного, северо-

восточного и юго-восточного фасадов: - декоративные круглые элементы в простенках между пилястрами портика между вторым и третьим этажами; - горизонтальные членения: профилированный венчающий карниз с кронштейнами, по левую и правую сторону от портика; междуэтажный профилированный карниз в уровне третьего этажа; горизонтальные пояса простого профиля; - лопатки в уровне второго этажа в простенках оконных проемов; - руст в уровне подвального (частично цокольного), первого и второго этажей, между пилястрами портика в уровне третьего этажа; - надпись «Горьковский государственный педагогический институт», начертание букв и техника исполнения.

Местоположение, форма, габариты и характер заполнений дверных проемов главного северо-западного и юго-западного фасадов: - местоположение по центральной оси; - декоративное обрамление дверных проемов в форме портала; - характер заполнения дверного проема северо-западного фасада (первоначальное заполнение дверного проема утрачено, подлежит реставрационному дополнению): заполнение из массива дерева – двупольные двери с равногабаритными полотнами и фрамугой в стилистике периода реконструкции здания - 1930-х годов; - характер заполнения дверного проема юго-западного фасада (первоначальное заполнение дверного проема утрачено, подлежит реставрационному дополнению): заполнение из массива дерева – двери двупольные с фрамугой в стилистике периода реконструкции здания - 1930-х годов.

1.2. Дворовый юго-восточный фасад Композиция фасада: соосно расположенные оконные проемы и прямоугольный объем лестничной клетки со скругленными углами в плане (в 3 световые оси). Архитектурные детали фасада: - профилированный венчающий карниз; - междуэтажные карнизы простого профиля. Местоположение, форма, габариты оконных проемов: - прямоугольная форма оконных проемов; - расстекловка переплетов на 4 части (за исключением объема лестничной клетки); в объеме лестничной клетки расстекловка переплетов по 1-й и 3-й осям в уровне первого и второго этажей на 8 частей, в уровне третьего этажа на 12 частей; по 2-й оси в уровне первого и второго этажей на 16 частей, в уровне третьего этажа на 24 части;

1.3. Виды обработки поверхности стен и декора фасадов четырехэтажного объема: оштукатуренная терразитовой штукатуркой поверхность стен северо-западного, юго-западного, северо-восточного и юго-восточного фасадов; оштукатуренная и окрашенная поверхность стен дворового фасада; квадратный руст, его геометрия.

2. Фасады трехэтажного объема (1908 г.), расположенного по ул. Ульянова

2.1. Главный северо-восточный фасад. Композиция главного северо-

восточного фасада: двухчастная асимметричная композиция фасада - повышенная правая часть фасада выступает по отношению к плоскости пониженной левой части фасада. Местоположение, форма, габариты и декоративное обрамление оконных проемов правой части фасада: - в уровне третьего этажа три больших оконных проема с трехцентровым арочным завершением, обрамленные рустом, расходящимся веером, с замковым камнем; исторический рисунок расстекловки; - в уровне второго этажа 6 оконных проемов прямоугольной формы, сгруппированные по два, разделенные пилястрами, с расстекловкой на 12 частей; - в уровне первого этажа 4 оконных проема прямоугольной формы с расстекловкой на 8 частей. Местоположение, форма и габариты дверного проема по центральной оси правой части фасада: прямоугольный проем с подлинной деревянной остекленной фрамугой. Архитектурные детали правой части фасада: - горизонтальные членения: профилированный венчающий карниз с фризом, украшенным листьями аканта; парапетная стенка, декорированная прямоугольными «лежачими» филенками и таблетками; декоративный пояс с кронштейнами между первым и вторым этажами; - вертикальные членения: 4 пилястры с капителями, украшенные декоративными элементами и вертикальными лентами в виде узких прорезей, которые спускаются по пилястрам и заканчиваются на разной высоте, декоративные завершения с каннелюрами угловых пилястр, выступающие над кровлей; - барельефы под оконными проемами третьего этажа в виде стилизованных подсолнухов с листьями, от которых вниз по стене спускаются три полувалика, заканчивающихся полушариями на разной высоте (средний - ниже, два по его сторонам - выше); - линейный руст в уровне первого этажа. Местоположение, форма, габариты оконных проемов левой части фасада: проемы прямоугольной формы, сгруппированные по три, разделенные пилястрами, с расстекловкой на 12 частей. Архитектурные детали левой части фасада: - горизонтальные членения: венчающий карниз, декоративный пояс с кронштейнами между первым и вторым этажами; - вертикальные членения: четыре широкие пилястры, декорированные круглыми выступающими медальонами, вертикальными лентами, стилизованным «дощатым» рустом в уровне второго этажа. - парапетные столбики, расположенные по осям пилястр, с ковандой решеткой в стиле модерн, расположенной между столбиками; - круглые медальоны в межоконных проемах второго этажа; - горизонтальные ленты в виде узких прорезей в подоконном пространстве между вторым и третьим этажами; - линейный руст в уровне первого этажа.

2.2. Торцевой юго-восточный фасад. Композиция фасада: асимметричная композиция в 6 световых осях с выступающим прямоугольным объемом лестничной клетки в 1 световую ось, смещенным в правую часть фасада,

повышенным по отношению к остальной части фасада, со скругленными углами в плане. Архитектурные детали фасада: - профилированный венчающий карниз; - пилястры, декорированные в уровне третьего этажа круглыми выступающими медальонами и тремя вертикальными лентами, заканчивающимися на разной высоте (средняя - ниже, две по сторонам - выше) по обеим сторонам оконных проемов лестничной клетки; - широкая пилястра, декорированная стилизованным «дощатым» рустом, в уровне оконных проемов второго этажа в правой части фасада; - парапетные столбики, расположенные по оси пилястры, в правой части фасада; - декоративный пояс с кронштейнами между первым и вторым этажами в правой части фасада; - линейный руст в уровне первого этажа. Местоположение, форма, габариты оконных проемов: - оконные проемы в левой части фасада в уровне первого, второго и третьего этажей прямоугольной формы, сгруппированные по три; узкие в уровне первого этажа; - оконные проемы второго и третьего этажей левой части фасада с расстекловкой на 12 частей; - оконные проемы первого этажа по 1, 2, 3, 6-й осям с Т-образной расстекловкой, по 4-й и 5-й осям с расстекловкой на 4 части; - оконные проемы лестничной клетки между первым и вторым, между вторым и третьим этажами прямоугольной формы с расстекловкой на 12 частей; - оконный проем лестничной клетки в уровне третьего этажа прямоугольный, вытянутый по горизонтали, с расстекловкой на 3 части; - оконный проем в уровне чердака квадратный с расстекловкой на 4 части.

2.3. Дворовый юго-западный фасад. Композиция фасада: композиция с соосно расположенными оконными проемами и выступающим объемом лестничной клетки со скругленными углами в плане в три световых оси. Архитектурные детали фасада: - профилированный венчающий карниз; - междуэтажные карнизы простого профиля. Местоположение, форма, габариты оконных проемов: - прямоугольная форма оконных заполнений с 10-й по 12-ю ось с расстекловкой на 12 частей; - в объеме лестничной клетки оконные заполнения в уровне цокольного и третьего этажа прямоугольные с арочной лучковой перемычкой; между первым и вторым и между вторым и третьим этажами по 4-й и 6-й осям оконные заполнения прямоугольные с арочной лучковой перемычкой, с расстекловкой на 10 частей; по 5-й оси с расстекловкой на 30 частей; - по 2, 3, 7, 8, 9-й осям оконные заполнения в уровне первого и второго этажей прямоугольные с арочной лучковой перемычкой, с Т-образной расстекловкой; в уровне третьего этажа – прямоугольные, с Т-образной расстекловкой; - по 1-й оси оконные заполнения прямоугольной формы в уровне первого и второго этажей с расстекловкой на 4 части, в уровне третьего и четвертого этажей с расстекловкой на 2 части.

2.4. Дворовый северо-западный фасад. Архитектурные детали фасада: -

профилированный венчающий карниз; - междуэтажный карниз простого профиля. Местоположение, форма, габариты оконных проемов: - прямоугольная форма оконных проемов; - расстекловка на 12 частей в уровне второго и третьего этажей, - расстекловка в уровне первого этажа: на 9 частей с 1-й по 3-ю ось; Т-образная с 4-й по 6-ю ось.

2.5. Вид обработки поверхности стен и декора фасадов трехэтажного объема: оштукатуренная и окрашенная поверхность стен; штукатурный декор.

3. Первоначальные стилевые характеристики заполнений оконных проемов четырехэтажного и трехэтажного объемов. Характер заполнений оконных проемов: исторические материалы оконных заполнений - дерево, цвет, профиль, рисунок расстекловки.

Архитектурно-художественное оформление интерьеров. Пространственно-планировочная структура интерьеров в пределах капитальных исторических стен, опорных конструкций, перекрытий и исторических проемов. Планировка этажей коридорного типа - с расположением помещений по сторонам от коридора. Форма, габариты, расположение центральной лестничной клетки четырехэтажного объема (ЛК 1): - стены: лопатки с вертикальными выемками; - парадная лестница с 1-го по 4-й этажи с распашными маршами; - ограждение лестницы; - колонны квадратного сечения с вертикальными выемками, завершенные капителями. Форма, габариты, расположение западной лестничной клетки четырехэтажного объема (ЛК 2): - служебная лестница с ограждением из ажурных литых чугунных балясин (сохранились частично). Форма, габариты, расположение и декоративное оформление лестничной клетки с тамбуром входа с улицы Ульянова (помещение 16 в трехэтажном объеме*): - тамбур входа, конструкция, форма, габариты, заполнение дверных проемов (внутреннего и наружного): с внутренней стороны историческое заполнение дверного проема столярной работы из массива дерева - двупольная дверь с боковыми нестворными частями, верхняя часть заполнения - остекленная, нижняя глухая филенчатая; с наружной стороны историческое заполнение дверного проема утрачено, подлежит реставрационному дополнению - заполнение из массива дерева, аналогичное заполнению дверного проема с внутренней стороны тамбура; первоначальные исторические фрамуги деревянные, остекленные (расположены над внутренней исторической и современной наружной дверями), расстекловка, ширина и профилировка элементов обвязки фрамуг; - стены: в нижней части - рустованные; над рустом - разногабаритные профилированные филенки; - площадки в нижней и верхней части лестницы с покрытием из метлахской плитки; - тянутый профилированный потолочный карниз. Форма, габариты, расположение и декоративное оформление лестничной клетки парадной лестницы (ЛК 3) трехэтажного

объема:- лестница парадная с двумя распашными маршами, вписанная в полукруглый объем лестничной клетки; - металлическое кованое ограждение лестницы; рисунок ограждения - сложный декоративный узор в стиле модерн; деревянные поручни; - колонны прямоугольного сечения, декорированные вертикальными лентами и круглыми выступающими медальонами;- лестничные площадки с покрытием из метлахской плитки; - оформление стен в уровне первого этажа: в нижней части - линейный руст; в верхней части – прямоугольные и треугольные филенки, обрамленные профилем; - оформление стен между первым и вторым этажами: настенные панели, декорированные круглыми медальонами и вертикальными и горизонтальными лентами, вдоль лестничных маршей и промежуточной площадки;- потолок третьего этажа лестничной клетки, его конфигурация: невысокая падуга, пояс из филенок по периметру стен, оформление падуги и плафона лепными поясами, образующими геометрический рисунок. - три проема с сегментными завершениями между коридорами и лестничными площадками в уровне первого и второго этажей. Коридор (помещение 37 в трехэтажном объеме*): конфигурация потолка; обрамление стен: в нижней части стен - линейный руст, в средней части – профилированный карниз, в верхней части - разногабаритные филенки; пилястры с линейным рустом в нижней части, прямоугольными филенками в верхней части и с двумя круглыми медальонами на каждой пилястре. Форма, габариты, расположение восточной лестничной клетки трехэтажного объема (ЛК 4):- служебная лестница, расположенная по центру восточной стены;- ограждение из ажурных литых чугунных балясин; - лестничные площадки с покрытием метлахской плиткой. Элементы отделки интерьеров помещений:- потолки: профилированные карнизы, потолочные тяги в помещениях (по помещениям с подвесными потолками наличие указанных элементов уточняется в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ); - балочные потолки с профилированными тягами вестибюля и лестничной клетки, их конфигурация (помещение 1 четырехэтажного объема*); - проемы прямоугольной формы и прямоугольной формы с арочным завершением, обрамленные профилем.

*Примечание: нумерация помещений по техническому паспорту.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гимназический манеж Александровского Дворянского института», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3В.

Данных об установленном предмете охраны в Едином государственном реестре объектов культурного наследия по состоянию на июнь 2026 г. не выявлено.

13. Краткая историко-архитектурная справка

Объект культурного наследия федерального значения федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3

Нижегородский Александровский Дворянский Институт обязан своим устройством старанию Двора Его Императорского Величества камергера статского советника и кавалера Николая Васильевича Шереметьева, который в бытность свою Попечителем Нижегородской гимназии предложил в 1833 году завести при ней Благородный Пансион. Постановлением Дворянства губернии 7 февраля 1834 года были назначены для заведения пансиона особые суммы, на которые он и был открыт в 1837 году.

Для этих целей у военного советника Н.Я. Латухина был куплен каменный двухэтажный с антресолями дом, с землёй и прочими строениями. Ремонт здания был поручен архитектору Ярмарочного гостиного двора А.Л. Лееру.

В 1838 году Н.В. Шереметев предложил учредить особое от гимназии учебное заведение для образования молодых дворян Нижегородской губернии, которое было открыто 30 августа 1844 года и наименовано в честь Государя Наследника Цесаревича Александра Николаевича Александровским Дворянским институтом. В него поступили все воспитанники Благородного Пансиона.

К этому времени по проекту архитектора А.А. Пахомова было расширено правое крыло здания, включившее в свой объём старый Латухинский дом, а к концу 1848 года – построено левое крыло.

Ученик Стасова и Брюллова, участник восстановления Зимнего дворца, Пахомов выполнил Главный корпус в традиционно классических формах и приёмах. Строго симметричный фасад с главным входом и аттиком на центральной оси, два симметрично расположенных малых входа, чередование по-разному оформленных окон второго этажа придаёт протяжённому фасаду, украшенному лишь широким карнизным фризом, строгий и скромный облик. Отсутствие неопременного атрибута общественного здания – портика, вероятно, является данью архитектурным тенденциям Николаевской эпохи. Центральный вход отмечен скромным металлическим зонтом, на четырёх чугунных колоннах. Второстепенные входы имеют зонты меньших размеров.

Александровскому Институту принадлежали два обширных каменных дома на варварской улице, а также трёхэтажный флигель во дворе с хозяйственными помещениями и сад. К 1896 году был построен манеж для гимнастических

занятий с лазаретом на втором этаже.

В главном корпусе Института располагались: классы, дортуары, актовый и занимательные залы, библиотека, кабинеты (физический, минералогический и зоологический), церковь, больница, квартиры инспектора, некоторых преподавателей и эконома, кухни.

Институтская церковь была посвящена в честь Св. Александра Невского. В ней находился замечательный одноярусный резной и весь озолочённый иконостас, устроенный по проекту того же А.А. Пахомова; иконы иконостаса кисти профессора академии живописи А.Е. Егорова, который осуществил и роспись интерьеров здания. Высокое качество лепных украшений помещений института отмечено комиссией, освидетельствовавшей здание.

Фундаментальная библиотека Института насчитывала ещё в 1859 году 1093 названий книг в 2782 томах, среди которых находились особо замечательные: Остромирово Евангелие 1056-57 годов, Уложение Царя Алексея Михайловича и Духовный регламент Петра Великого.

Здание института неоднократно перестраивалось. Первая серьёзная реконструкция датируется 1867 годом, когда при сохранении общего симметричного решения, главный корпус получил новую центральную парадную лестницу. В 80-х – 90-х годах XIX века была сооружена звонница институтской церкви и произведена коренная перестройка правого крыла здания. От дома Латухина остались только внутренние стены в цокольном этаже. И, хотя, главный фасад остался почти без изменений, здание получило полностью ассиметричное объёмное решение, что, в сочетании с исчезновением входа в правом крыле и появлением звонницы в левом, дало повод профессору Ю.Н. Бубнову охарактеризовать этот стиль как «зарождение академической эклектики».

Проект реконструкции главного корпуса архитектора А.Н. Полтанова, предполагавший надстройку 3-го этажа по всему периметру, рассматривался вплоть до 1916 года, но так и остался неосуществлённым.

В 1927 году были произведены очередные перепланировочные работы и усиление междуэтажных перекрытий здания с целью дальнейшего использования его в новом качестве – Областной научной библиотеки. Работы не коснулись основной планировочной структуры, но был добавлен одноэтажный пристрой в левом крыле.

Нижегородская государственная областная универсальная научная библиотека на 1994 год – это одно из крупнейших в нашей стране книгохранилищ. Достаточно сказать, что по объёму своего фонда (4810000 экземпляров по данным 1994 г.) она опережает такой библиотечный центр, как Национальная библиотека в Токио, и классифицируется как крупная (1000000 – 5000000 экз.). При этом в 1994 году показатели по численности персонала и

количеству читательских мест, находились на совершенно неприемлемом для её статуса уровне. Здание находилось в ужасающем состоянии, работы по его «реконструкции» велись очень медленно и без, подобающих для объекта культурного наследия, научных обоснований.

Объект культурного наследия федерального значения «Здание аптеки Эвениуса», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4

До 30-х годов XVIII века ситуация с лекарственной помощью в Нижегородской губернии складывалась не лучшим образом. Лечебную медицинскую помощь можно было получить только в нижегородском военном госпитале. Но еще хуже складывались дела с лекарственными средствами. Врачи вынуждены были сами заготавливать лекарственные средства. К тому же, большинство лекарств закупалось из-за границы. Кроме того, в то время в России быстро распространялись чума, проказа, малярия. Остро стоял вопрос о необходимости открытия в Нижнем Новгороде постоянной аптеки. Но несмотря на реформы аптечного дела, не было достаточного количества обученных аптечному делу аптекарей-фармацевтов.

В 1780 году в Россию из Германии переселяется Георг Христиан Людвиг Эвениус. На тот момент «молодой гезель» (начальное аптекарское звание) только что получил фармацевтическое образование в Германии. В марте 1781 года он успешно сдает экзамены на проверку знаний в Санкт-Петербургской государственной медицинской коллегии и получает привилегию на открытие партикулярной (вольной) аптеки в Нижнем Новгороде с населением на тот момент 10000 человек.

При генеральном размежевании Нижнего Новгорода в 1784 году в начале Варварской улицы Егору Крестьяновичу (так прозвали местные жители Георга Христиана Эвениуса) было нарезано 1473 кв. сажени усадебной земли для постройки дома и аптеки. Для разработки проекта здания аптеки он обратился к мастеру машинного дела И.И. Немейеру. После участия в строительстве увеселительного архитектурного комплекса на Ходынском поле в Москве практик-строитель И.И. Немейер в 1789 году приехал в Нижний Новгород и согласился не только спроектировать двухэтажное каменное здание, но и руководил сам строительными работами. 17 июля 1789 года был заключен договор с каменщиком-подрядчиком Николаем Васильевичем Монниковым Балахнинского уезда (с.Пурех Макарьевской слободы), который подрядился построить здание за два года. Но отделка интерьеров продолжалась до осени 1792 года, так как не оказалось достаточного количества материалов и в связи с неблагоприятными погодными условиями. Тогда с подрядчика, который уже

начал строительство нового объекта (каменная церковь в слободе Мурашах Княгининского уезда), затребовали неустойку.

В 1810-х годах дом был расширен по фасаду до 19 окон на втором этаже. Корпус здания был сажень (примерно 35 12,8 м). Первый этаж имел сводчатые потолки и на нем были оборудованы подсобные помещения аптеки. На втором этаже с высокими накатными потолками находились парадные и торговые залы и жилые покои.

На главном фасаде по центру располагались 6 ионических пилястр, а над ними ступенчатый аттик и продольные ниши для скульптурных барельефов. Над окнами второго этажа крыльев здания через одно расположены треугольные фронтоны. Цоколь (и весь первый этаж) имел дощатую рустовку, а по торцам выполнена квадратная рустовка. Кровля была сделана высокой четырехскатной с 8 слуховыми окнами.

В Нижегородской губернии это была первая и долгое время единственная вольная аптека. А по всей России в то время насчитывалось всего 11 вольных аптек. Аптека на Варварской улице к тому же славилась иллюминацией, хотя искусственное освещение появилось в Нижнем Новгороде появилось только к открытию Всероссийской торгово-промышленной выставки в 1896 году. Дело было в том, что свет из аптеки преломлялся через шары-сосуды с цветными жидкостями, которые были размещены на подоконниках, и на несколько метров от дома создавался эффект радужного свечения. Георг Христиан Людвиг Эвениус сам занимался поиском и закупкой компонентов для изготовления лекарств, так как импорт компонентов петербургская аптечная коллегия вынуждала сводить к минимуму.

В 1812 году в аптеке жили около 30 студентов императорского Московского университета. При вступлении войск Наполеона в Москву университет из столицы эвакуировали и разместили в здании гимназии недалеко от аптеки.

Более пятидесяти лет Е.К. Эвениус прожил в Нижнем Новгороде и умер в 1830 году. За это время он и его семья были единственными провизорами в Нижнем Новгороде. В середине XIX века аптекарь Василий Егорович Эвениус реконструировал здание аптеки. Центральную часть верхнего этажа он разделил по высоте на два этажа и пробил окна между пилястрами.

Новый владелец, аптекарь И.Ф. Ремлер, в 1883 году перестроил здание. Проект выполнил архитектор И.Д. Григорьев. Над всем зданием был устроен третий этаж и пробиты окна по фасаду. На крыльях здания появились по три ионических пилястры. На окнах выполнили новые наличники «ложнобарочной» формы.

В 1909 году домовладелец передал постройку в собственность городских властей, которые сдавали помещения здания в аренду.

После революции здание было национализировано и в доме работали первая городская аптека и аптекоуправление. Когда управление переехало на пл. Свободы, в здании выполнили перепланировку под коммунальные квартиры и заселили жильцами.

В ХХI веке помещения цокольного этажа сдаются в аренду различным организациям: кафе, магазины, салоны. В 2007 году в цокольном этаже дома опять открылась аптека и музей аптечного дела, но проработал он около года. 3 апреля 2012 года было зафиксировано частичное обрушение карниза главного фасада. В настоящее время выполнен ремонт фасадов объекта культурного наследия.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3б (литера Б)

«Дом преподавателей Александровского дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3б (литера Б) является объектом культурного наследия согласно Решению Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов «О мерах по дальнейшему улучшению охраны и использования памятников истории и культуры области» № 559 от 03.11.1983.

Исторически дом преподавателей является постройкой, ранее входившей в комплекс Нижегородского Александровского дворянского института. В комплекс Александровского дворянского института еще входили: учебный корпус, датируемый 1843-1846 гг. (ул. Варварская, 3 (лит. А, А1)), и Гимназический манеж, построенный в 1894 г. (ул. Варварская, 3В).

В 1863 отец Владимира Ульянова, Илья Николаевич Ульянов, будучи учителем, приехал в город и стал преподавать математику и физику в Нижегородской мужской гимназии, а также в других, включая Александровский дворянский институт. В этом же году семья Илья Николаевича проживала в одной из квартир жилого дома, расположенного внутри дворового пространства бывшего Александровского дворянского института, ныне – жилой многоквартирный дом по ул. Варварская.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов»,

расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1)

«Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов» является объектом культурного наследия на основании Решения Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры местного значения» № 471 от 18.12.1989 г.

Строительство началось в 1834 году по проекту губернского архитектора И. Е. Ефимова. Разработку чертежей поручили ярмарочному архитектору А. Л. Лееру, который внёс в проект изменения: предложил возвести здание на полуэтаже, сохранив двухэтажным фасад по Большой Покровской улице, а по улице Алексеевской выстроив его трёхэтажным. Проект и смета были высочайше утверждены 21 августа 1836 года.

Подряд на строительство взял тверской ямщик И. Т. Дубицкий. В 1841 году здание было готово вчерне, ещё три сезона продолжалась внутренняя отделка.

В начале 1844 года лавки первого этажа стали сдавать в наём купцам, а верхние этажи по улице Большой Покровской заняла Палата казённого имущества, а затем — Городская управа.

Здание построено в стиле классицизма, отличается выверенностью пропорций и простотой композиции. Изначально по всему фасаду в уровне первого этажа шла открытая галерея с арочными проёмами и деревянной балюстрадой, но в 1860-е годы её ликвидировали. Арочные проёмы позже частично заложили и остеклили.

В 1904 году для Городской думы построили отдельное здание, и управа переехала туда. Освобождённые помещения отдали под Публичную библиотеку. В 1904–1905 годах по проекту архитектора Д. А. Вернера главный вход в библиотеку оформили в виде портика с аттиком, двумя пилястрами и небольшими бронзовыми бюстами Л. Толстого, А. Пушкина и Ф. Достоевского. В 1906–1907 годах по проекту архитектора Н. М. Вешнякова крылья корпуса по Большой Покровской оформили ризалитными выступами с фигурными аттиками в формах модерна.

С конца XIX века в здании также размещались учебные заведения.

После прихода большевиков к власти здание постепенно обветшало, но школа находилась здесь ещё около полувека. В начале 1970-х годов помещения второго этажа со стороны площади занял Государственный выставочный зал, а третий этаж был отдан под различные конторы.

В 1974 году в этом здании был открыт Выставочный комплекс. В 2012 году

проведена реконструкция, а в 2020 году выставочный комплекс вошёл в состав Нижегородского государственного художественного музея (НГХМ). В 2022 году в здании разместилась постоянная экспозиция «Искусство XX века».

Объект культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1

Здание построено в период классицизма в 1834–1843 годах по проекту архитекторов И. Е. Ефимова и А. Л. Леера. Проект и смета были высочайше утверждены 21 августа 1836 года.

Изначально по фасадам первого этажа планировалось выстроить галерею с равномерным ритмом арочных проёмов, а второй этаж оформить прямоугольными окнами с профилированными наличниками и горизонтальными сандриками. Однако А. Л. Леер предложил возвести здание на полуэтаже: сохранить двухэтажным фасад по Большой Покровской улице, а по улице Алексеевской выстроить его трёхэтажным.

Подряд на возведение взял тверской ямщик И. Т. Дубицкий. В 1841 году здание было готово вчерне, ещё три сезона продолжалась внутренняя отделка.

В начале 1844 года лавки первого этажа стали сдавать в наём купцам, а верхние этажи по улице Большой Покровской заняла Палата казённого имущества, а затем — Городская управа.

Изначальный облик здания несколько отличался от существующего: по всему фасаду в уровне первого этажа шла открытая галерея с арочными проёмами и деревянной балюстрадой, которая была ликвидирована в 1860-е годы.

В настоящее время в Алексеевском корпусе торговых рядов расположен учебный корпус №8 Приволжского исследовательского медицинского университета.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б)

Гимназия была преобразована из Главного народного училища, созданного в 1786 году. Торжественное открытие состоялось 12 марта 1808 года.

К открытию гимназии ей передали главный трёхэтажный дом, который занимал Приказ общественного призрения, и второй флигель, где раньше был трактир (на улице Варварской). В центральном здании расположились классы и актовый зал, во флигелях — общежития гимназистов и квартиры учителей.

В 1812 году гимназии передали деревянный дом на Ильинской улице от купеческого старосты И. С. Пятова.

В 1835–1840 годах по проекту архитектора А. Л. Леера здания объединили в одно. В 1903–1904 годах провели перепланировку: встроили новую лестницу и пристроили трёхэтажный корпус по проекту Е. А. Татаринова.

В 1918 году гимназия прекратила работу. В 1921 году здание передали Институту народного образования, который позже преобразовали в Педагогический институт, а сейчас это Нижегородский государственный педагогический университет.

Несколько лет (1863–1869 гг.) в гимназии преподавал и жил с семьёй И. Н. Ульянов — отец Владимира Ленина. В 1888 году под его руководством в физическом кабинете гимназии был создан Нижегородский кружок любителей физики и астрономии — первое в России астрономическое общество.

На фасаде здания установлена доска с надписью: «Здесь в бывшей Нижегородской губернской гимназии с сентября 1812 года по май 1813 года размещался эвакуированный из Москвы императорский Московский университет во главе с ректором Иваном Андреевичем Геймом».

В 2021 году в здании открылся экспозиционно-выставочный пространство «Музей просвещения», включающее учительский, физический, литературный и астрономический кабинеты с подлинными учебными пособиями рубежа XIX–XX веков.

Объект культурного наследия регионального значения «Гимназический манеж Александровского Дворянского института», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3В

Исторически гимнастический манеж является постройкой, ранее входившей в комплекс Нижегородского Александровского дворянского института. Помимо этого, в комплекс еще входили: учебный корпус, датируемый 1843-1846 гг. (ул. Варварская, 3 (лит. А, А1)), и дом преподавателей, датируемый 1845-1846 гг. (ул. Варварская, 3б (литер Б)). В 1884 году в связи с увеличением эпидемических заболеваний среди воспитанников института встал вопрос постройки отдельного здания лазарета (раньше под эти нужды использовали помещения главного корпуса). В декабре этого же года губернский предводитель дворянства доложил дворянскому собранию о неотложной необходимости устройства больницы для института. Кроме того, учебное заведение нуждалось в рекреационном помещении для занятий физкультурой и подвижного отдыха воспитанников. В декабре 1886 года чрезвычайное собрание одобрило проект постройки теплого манежа и лазарета стоимостью до 12 тысяч рублей. Здание было предложено разместить в глубине институтского сада и соединить теплой галереей с главным

корпусом. В окончательном варианте проекта (архитектор не установлен), выработанном к 1890 году, галерея была заменена подземным туннелем, чтобы не занимать ей и без того тесный двор.

Постройка двухэтажного здания, в котором на первом этаже поместили манеж, а на втором – лазарет, началась в мае 1890 года и была закончена в августе 1894 года.

Здание кирпичное, двухэтажное с подвалом, прямоугольное в плане, перекрыто вальмовой крышей; оба торца в уровне первого этажа закрыты поздними пристроями, архитектурно не обработанными. Фасады не оштукатурены, окрашены в белый цвет. Историческое здание (основные габариты в плане 26 х 11 м) состоит из основного объема (первый этаж которого занят единым пространством бывшего гимнастического зала, а во втором находятся отдельные помещения, соединенные коридором) и примыкающих к нему с торцов лестничной клетки со входом на второй этаж (с юго-западной стороны) и небольшого одноэтажного тамбура, в котором расположен вход на первый этаж (в зал) и лестница – спуск в подвал, находящийся под большей частью зала. В уровне подвала, с другой стороны лестницы, примыкает вытянутое неширокое помещение, перекрытое цилиндрическим сводом, являвшееся, очевидно, проходом в основное здание.

Здание является уникальной для Нижнего Новгорода, единственной в своем роде постройкой – специализированным сооружением конца XIX века для занятий гимнастикой и лечения воспитанников Александровского дворянского института. Его монументальный, несмотря на относительно небольшие размеры, архитектурный облик, основанный на хороших пропорциях, качественно выполненных деталях, сочетает в себе классицистичные приемы и формы с элементами кирпичного стиля.

14. Техническое состояние объектов культурного наследия

Объект культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3

Здание кирпичное, двухэтажное, с подвалом, прямоугольной формы в плане. Расположено в историческом центре Нижнего Новгорода, главный фасад выходит на ул. Варварскую.

Фундаменты – ленточный из керамического кирпича на известково-песчаном

растворе.

Наружные и внутренние стены выполнены из керамического кирпича на известково-песчаном растворе. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных несущих кирпичных стен.

Крыша вальмовая, несущая система состоит из наклонных стропильных ног, вертикальных стоек и подкосов.

По результатам проведенного инженерного обследования установлено, что несущие строительные конструкции здания и само здание в целом, включая грунты основания, согласно терминологии приложения Д СП 22.13330.2016 находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии (категория III).

Предельные дополнительные деформации основания фундаментов согласно табл.К1, Приложение К СП 22.13330.2016 составляют – 0,5 см (максимальная осадка), относительная разность осадок – 0,0004.

Объект культурного наследия федерального значения «Здание аптеки Эвениуса», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4

Здание кирпичное, трехэтажное (цокольный, 1-й и 2-й этажи), прямоугольной формы в плане. Расположено в историческом центре Нижнего Новгорода, главный фасад выходит на ул. Варварская. Габаритные размеры здания 44,53 x 13,02 м. С северо-западной стороны пристроен пониженный объем лестничной клетки. Крыша – вальмовая.

Фундаменты – ленточные из керамического кирпича на известково-песчаном растворе.

По результатам проведенного инженерного обследования установлено, что категория технического состояния обследуемого здания согласно табл. Д1 Приложения Д СП 22.13330.2016 принята на основании проведенного обследования – III (ограниченно-работоспособное).

Предельные дополнительные деформации основания фундаментов ОКН, расположенных в зоне влияния ремонтно-реставрационных работ или других техногенных и природных воздействий согласно табл. Ж1 приложения Ж ГОСТ Р 56198-2014, согласно принятой III категории (ограниченно-работоспособное), должны составлять не более:

- относительная разность осадок – 0,0004;
- максимальная осадка – 0,5 см.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей

Александровского дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3б (литера Б)

Здание кирпичное, трехэтажное без подвала, в плане - Г-образной формы.

Расположено в историческом центре Нижнего Новгорода. Габаритные размеры здания 31,7 x 27,2 м.

Фундаменты – ленточные из керамического кирпича на известково-песчаном растворе.

Наружные и внутренние несущие и самонесущие стены здания выполнены сплошной кладкой из глиняного полнотелого кирпича. Толщина кладки наружных стен составляет 800 мм (без учета штукатурно-отделочного слоя).

Перекрытия между этажами здания, в том числе чердачное – деревянные, по несущим балкам. В объемах лестниц – железобетонные по кирпичным аркам.

Крыша – скатная, вальмового исполнения. Стропильная система выполнена из деревянных конструкций.

По результатам проведенного инженерного обследования установлено, что несущие строительные конструкции здания и само здание в целом, включая грунты основания, согласно терминологии приложения Д СП 22.13330.2016 находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии (категория III).

Предельные дополнительные деформации основания фундаментов согласно табл. К1, Приложение К СП 22.13330.2016 составляют – 0,5 см (максимальная осадка), относительная разность осадок – 0,0004.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1)

Здание кирпичное, трёхэтажное, включающее цокольный этаж, имеет «Г-образную» форму в плане. Расположено в историческом центре Нижнего Новгорода, выходящее главными фасадами на площадь Минина и Пожарского и улицы Большую Покровскую и Алексеевскую.

Фундаменты – ленточные из керамического кирпича на известково-песчаном растворе.

По результатам проведенного инженерного обследования установлено, что категория технического состояния обследуемого здания согласно табл. Д1 Приложения Д СП 22.13330.2016 принята на основании проведенного

обследования – III (ограниченно-работоспособное).

Предельные дополнительные деформации основания фундаментов ОКН, расположенных в зоне влияния ремонтно-реставрационных работ или других техногенных и природных воздействий согласно табл. Ж1 приложения Ж ГОСТ Р 56198-2014, согласно принятой III категории (ограниченно-работоспособное), должны составлять не более:

- относительная разность осадок – 0,0004;
- максимальная осадка – 0,5 см.

Объект культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1

Здание кирпичное, трехэтажное, с подвалом, прямоугольной формы в плане.

Расположено в историческом центре Нижнего Новгорода, главный фасад выходит на ул.Алексеевскую. Габаритные размеры здания 59,5 x 13,2 м.

Фундаменты – ленточный из керамического кирпича на известково-песчаном растворе. Стены – из керамического кирпича.

По результатам проведенного инженерного обследования установлено, что несущие строительные конструкции здания и само здание в целом, включая грунты основания, согласно терминологии приложения Д СП 22.13330.2016 находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии (категория III).

Предельные дополнительные деформации основания фундаментов согласно табл. К1, Приложение К СП 22.13330.2016 составляют – 0,5 см (максимальная осадка), относительная разность осадок – 0,0004.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б)

Здание кирпичное, трех- и четырехэтажное с цокольным этажом, Г-образной формы в плане. Расположено в историческом центре Нижнего Новгорода. Габаритные размеры здания 62,990 м по ул. Ульянова; 81,200 м со стороны пл. Минина и Пожарского; 21,46 м со стороны ул. Варварской.

Фундаменты – ленточные из керамического кирпича на известково-песчаном растворе. Стены – из керамического кирпича на известково-песчаном растворе.

По результатам проведенного инженерного обследования установлено, что категория технического состояния обследуемого здания согласно табл. Д1

Приложения Д СП 22.13330.2016 принята на основании проведенного обследования – III (ограниченно-работоспособное).

Предельные дополнительные деформации основания фундаментов согласно табл. К1, Приложение К СП 22.13330.2016 составляют – 0,5 см (максимальная осадка), относительная разность осадок – 0,0004.

Объект культурного наследия регионального значения «Гимназический манеж Александровского Дворянского института», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3В

Фундаменты под несущими и самонесущими стенами ленточные бутовые мелкого заложения из кирпичной кладки на известково-песчаном растворе. Стены – из керамического кирпича.

Категория технического состояния конструкций здания оценивается как работоспособное.

В соответствии с материалами технического отчета по оценке влияния нового строительства GS-256-ОВС-ТО (включающего в себя геотехнические расчеты), выполненного ООО «ГеоСет» в 2026 г., объект культурного наследия «Гимназический манеж Александровского Дворянского института» находится за пределами зоны влияния проектируемого объекта.

15. Анализ Проектной документации, представленной на экспертизу

На экспертизу представлен раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где

преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), при строительстве объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных и хозяйственных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, разработанный ООО «ГеоСет» в 2026 г.

В Разделе Автором выполнены:

- историко-архивные и библиографические исследования;
- анализ планируемых работ и методы производства работ;
- оценка воздействия производимых работ на объекты;
- разработка мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

16. Описание основных проектных решений и мероприятий

Проектом предусматривается реформирование градостроительной среды части квартала в границах площади Минина и Пожарского, улиц Алексеевская, Пискунова, Варварской в городе Нижнем Новгороде и возведение здания гостиницы с подземной автостоянкой, а также благоустройство и озеленение территории.

Допустимые параметры здания продиктованы утвержденной ранее документацией по внесению изменений в проект планировки территории в границах площади Минина и Пожарского, улиц Алексеевская, Пискунова, Варварской в городе Нижнем Новгороде.

Конфигурация участка повлияла на объемно-планировочное решение здания. Пространственная композиция здания складывается из объемов разной величины, венчающих здание и создающих впечатление уходящих вверх уступов, выходящих на ул. Алексеевскую и Варварскую, а так же площадь Минина.

Пятно застройки занимает 68% от площади участка. Проектируемое здание гостиницы размещено по красным линиям квартала и состоит из

основного 5-ти этажного объема по фронту трех улиц, а 6 и 7 этажи расположены с уступами от основной плоскости фасадов, создавая эксплуатируемые террасы с возможностью выхода на них.

Вновь проектируемое здание является элементом общей градостроительной композиции квартала, поддерживая существующий объем соседнего здания через улицу Варварскую - НГПУ им. Минина.

Высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета не превышает разрешенную высоту единой охранной зоны ЕЗРЗ- 8-1 (высотой не более 25,0 метров до верхней отметки объекта в границах ЕЗРЗ-8-1 согласно требованиям к градостроительным регламентам).

В настоящем проекте предусмотрено устройство заезда в подземную автопарковку с ул. Алексеевской с односторонним движением вокруг здания, с возможностью проезда пожарного автотранспорта со всех сторон.

Главный вход в здание гостиницы и в ресторан запроектирован с ул. Алексеевской, к арендуемым площадям предусмотрены входы с ул Варварской и со дворовой части. Вдоль всего периметра здания предусмотрен пешеходный тротуар шириной не менее 2 м.

Перепад рельефа на участке составляет 1,78 м. между главным и дворовым фасадом составляет 1,5м.

Здание гостиницы по функциональной организации представляет собой общественное здание с гостиничными номерами на 2-7 этажах, одним уровнем подземной парковки, встроенными помещениями общественного назначения (включая рестораны, конференц-зал, спа-центр с открытыми террасами).

- Уровень ответственности здания - II - Нормальный
- Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.2 со встроенными помещениями класса Ф1.2, Ф 3.2, Ф 3.6, Ф 4.3, Ф5.1, Ф5.2;
- Степень огнестойкости здания - II степень;
- Класс конструктивной пожарной опасности - класс С0.

Все помещения здания разделены противопожарными преградами на пожарные отсеки согласно классу функциональной пожарной опасности.

Здание гостиницы представляет собой 7-ми этажное общественное здание с гостиничными номерами на 2-7 этажах, встроенными помещениями общественного назначения на 1 и 2 этаже (ресторан), спа-центром на 2 этаже и подземной парковкой.

Длинные горизонтали карнизных линий подхватывают горизонтальные членения окружающих зданий и зрительно уменьшают высоту фасадов. Масштаб оконных проемов и их шаг напоминает соседнее здание НГТУ им. Минина. Сходные по цвету отделочные материалы, подчеркивают связь с ним и создают единый ансамбль.

Строительные высоты этажей здания (от пола до пола следующего этажа):

- подвальный этаж - 6.6 м,
- первый этаж - 3.9 м,
- 2-6 этажи - 3.3 м
- 7 этаж - 3.9 м

Высота здания до верха парапета не превышает разрешенную высоту единой охранной зоны ЕЗРЗ- 8-1 (высотой не более 25,0 метров до верхней отметки объекта в границах ЕЗРЗ-8-1, согласно требованиям к градостроительным регламентам).

Главный вход в здание с ул. Алексеевской расположен на 1 этаже. Посетители попадают в просторное лобби с рецепцией, с возможностью прохода в ресторан и к лифтам для доступа в номера и спа-центр.

Гостиничные номера занимают площади со 2-го по 7 этаж включительно. Дополнительно на этих этажах в центральном ядре здания расположены служебные помещения - кастаньянтская, румсервис с подъемником из ресторана, помещение для хранения чистого белья, помещение уборочного инвентаря, технические помещения - электрощитовая, венткамера, телекоммуникационная.

В уровне 7 этажа предусмотрен номер люкс с кухней и переговорной. Дополнительно предусмотрены стандартные номера, смежные с люксом.

В уровне 7 этажа также размещается крышная котельная, предназначенная для теплоснабжения и горячего водоснабжения здания, доступ на которую осуществляется через эксплуатируемую, негорючую кровлю террасы 8 этажа.

Для маломобильных групп населения предусмотрен центральный вход в уровне земли на первом этаже, возможность доступа на все этажи с помощью лифта с режимом для доступа пожарных подразделений (размер кабины 2100x1100) и запроектирован специализированный санузел для ММГН.

Автопарковочные места запроектированы в подвальном этаже здания.

Все этажи связаны вертикальными связями - лестничными клетками и лифтами нормативного размера и количества:

В здании запроектировано три лестницы типа Л-1 (закрытая) и пять пассажирских лифтов грузоподъемностью 630 кг и 1000 кг без машинного помещения. Лифты на 1000 кг - для перевозки пожарных подразделений. Каждая из лестниц имеет выход наружу для эвакуации людей с этажей.

Из помещений автостоянки предусмотрено три эвакуационных выхода через лестницы наружу. Все пять лифтов опускаются до уровня подвала. Перед лестницами и лифтами в помещениях автостоянок предусмотрены тамбуры с подпором воздуха.

Технико-экономические показатели

№	Наименование показателей	Ед.изм.	Итого
1	Площадь участка	м2	2 618,00
2.1	Площадь застройки наземной части/ / процент застройки в ППМ	м2 / %	1 777 / 68%*
2.2	Площадь застройки с учетом границ подземной части	м2	2 082,29
3	Суммарная поэтажная площадь здания, м2** (ГПЗУ)		11 206,39
4	Общая площадь здания*** (сумма площадей всех этажей по внутренним границам наружных стен)	м2	12 793,48
	в том числе площадь балконов и эксплуатируемых кровель		531,19
4.1	Общая площадь помещений здания, в том числе :	м2	10 971,65
4.2	Ниже отметки 0,000, в том числе:		1 803,47
	Парковочное пространство для 32 машино-места с пандусом въезда		1 127,00
5	Выше отметки 0,000, в том числе:		9 168,18
	-площадь гостиничных номеров:		4 270
6	Количество гостиничных номеров, в том числе:	шт.	110
	-гостиничных номеров для МГН	шт.	4 (3%)
7	Этажность здания	шт.	7
8	Количество этажей	шт.	8
9	Максимальная архитектурная высота здания	м	25
10	Объем здания, м3, в т.числе:	м³	52 367,49
	Ниже отм. +0.000		13 659,82
	Выше отм. +0.000		38 707,67

Описание особенностей проведения работ в условиях стесненной городской застройки, в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи

1. Площадка строительства объекта выгораживается временным защитно-охранным ограждением по ГОСТ Р 58967-2020.

Доступ на огражденную территорию стройплощадки посторонних лиц должен быть исключен.

По периметру ограждения устанавливаются предупредительные надписи знаки, указатели, сигнальное (аварийное) освещение.

Участки временного ограждения стройплощадки, примыкающие к пешеходным тротуарам вдоль проезжих частей улиц Алексеевской и Варварской, а также участок вдоль соседнего дома №3 по ул. Варварской оборудуются защитным козырьком.

Решение по закрытию на время строительства объекта существующего проезда автотранспорта со стороны оси «1» во двор соседнего дома №3 по ул.Варварской подлежит предварительному согласованию в установленном порядке.

2. Территория, отведенная под строительство объекта, характеризуется крайней стесненностью по следующим причинам (признакам):

- отсутствие в достаточном объеме мест (площадок) для складирования доставляемых на стройплощадку материалов, конструкций и изделий для строительства, что подразумевает необходимость возведения объекта в два этапа (деление на этапы рассматривается ниже в разделе 3): для складирования грузов на 1 этапе используется свободная территория в пятне застройки 2 этапа, а на 2 этапе – поверхность монолитных ж/б покрытий участка здания, построенного на 1 этапе;

- необходимость принятия дополнительных специальных организационных и технических мер безопасности по предотвращению распространения опасных зон, которые неизбежно будут возникать в процессе возведения объекта, за границы стройплощадки (ограничение зоны работы крана, устройство защитных экранов, применение страховочных грузозахватных приспособлений и т.д. – см. ниже пункт 4);

- необходимость устройства временного ограждения котлована (подпорной стенки);

- отсутствие площадей для размещения временных административно-бытовых помещений для работников, занятых на строительстве.

Дополнительными признаками стесненности являются:

- расположение соседних эксплуатируемых зданий, проезжих частей улиц Алексеевской, Варварской и площади Минина и Пожарского, по которым осуществляется движение городского транспорта, а также сквера с отдельно растущими деревьями в 50-метровой зоне от строящегося объекта;

- нахождение стройплощадки на территории, прилегающей к пл. Минина и Пожарского, являющейся местом массового пребывания людей.

3. В связи с наличием на стройплощадке разветвленной сети действующих инженерных коммуникаций, к началу строительных работ должно быть выполнено:

- в присутствии ответственных представителей эксплуатирующих определено (приборами или шурфовкой) и обозначено на местности соответствующими хорошо заметными знаками истинное расположение всех подземных коммуникаций, проходящих в пределах стройплощадки;

- подрядной организацией, производящей строительство объекта, от эксплуатирующих организаций получены письменные разрешения (при необходимости, дополнительно – технические условия) на производство работ в охранной зоне коммуникаций;

- разработаны, согласованы эксплуатирующими организациями и проведены мероприятия, обеспечивающие сохранность действующих подземных

коммуникаций на участках, попадающих в зону проезда автотранспорта и строительной техники (например, временные переезды через коммуникации из сборных ж/б дорожных плит).

Подрядной организации необходимо обеспечить круглосуточный доступ эксплуатирующих организаций для обслуживания участков действующих коммуникаций, проходящих в пределах стройплощадки.

При производстве строительных работ не допускается:

- складирование строительных материалов и конструкций на трассах действующих подземных коммуникаций и в их охранных зонах;
- засыпка грунтом и строительным мусором крышек люков колодцев и камер, решеток дождеприемных колодцев, лотков дорожных покрытий.

В случае обнаружения в процессе производства земляных работ не указанных в организационно-технологической документации на производство работ подземных коммуникаций и сооружений, строительные работы должны быть немедленно приостановлены. На место проведения работ должны быть срочно вызваны ответственные представители организаций, эксплуатирующих эти коммуникации, проектной организации и Заказчика.

В случае, если владелец неизвестной коммуникации не выявлен, необходимо вызвать представителя органа местного самоуправления, который принимает решение о привлечении необходимых служб. По результатам обнаружения коммуникаций необходимо внести соответствующие изменения в проектную документацию.

4. В процессе строительства объекта возникают следующие опасные зоны:

- зона от возможного падения мелких предметов с контура строящегося здания (ее граница обозначена на стройгенпланах ПОС буквой «О»);
- зона от возможного падения груза при его перемещении краном (ее граница обозначена на стройгенпланах ПОС буквами «ОЗ»).

Размеры опасных зон определяются в соответствии с требованиями приложения Г к СНиП 12-03-2001.

Ограниченные размеры территории, отведенной под строительство, вызывают необходимость сокращения размера опасной зоны «ОЗ», а также исключения распространения опасных зон «О» и «ОЗ» за контур здания в наиболее стесненных местах. Для этого настоящим ПОС предусмотрены следующие технические и организационные решения:

4.1 Ограничение рабочей зоны крана в плане и по высоте с помощью координатной защиты. В пределах всей рабочей зоны, кроме зоны подъема на высоту и зоны над контуром строящегося здания, перемещение крюковой подвески крана, с учетом необходимой высоты строповки груза, ограничивается высотой 3,0 м.

4.2 Применение защитных экранов, предотвращающих падение мелких предметов с контура строящегося здания, а также вынос грузов краном за контур здания на монтажном горизонте, что исключает образование опасных зон «О» и «ОЗ».

4.3 Использование при подаче наиболее габаритных грузов краном на здание дополнительных (страховочных) грузозахватных приспособлений, предотвращающих падение груза в случае повреждения основных грузозахватных приспособлений и, соответственно, образование опасной зоны «ОЗ» при перемещении этого груза.

4.4 Установка по границе зоны действия крана и по контуру строящегося здания (кроме места подъема грузов краном на монтажный горизонт) знаков безопасности по ГОСТ Р 12.4.026-2015, запрещающих вынос грузов краном за линии, образованные этими знаками (на стройгенпланах настоящего ПОС линии запрещающих знаков условно не показаны).

4.5 Снижение скорости перемещения грузов краном до минимального значения при приближении к линиям запрещающих знаков, разворачивая грузы гибкими оттяжками длинной стороной параллельно этим линиям.

4.6 Перемещение грузов краном в зонах выгрузки и складирования на минимально требуемой высоте (не более 3,0 м от уровня земли).

4.7 Непосредственное руководство всеми процессами перемещения грузов краном лицом из числа ИТР, ответственным за безопасное производство работ с применением подъемных сооружений (ПС), назначенным внутренним распорядительным актом подрядной организации, ведущей строительно-монтажные работы с применением крана.

4.8 Проведение до начала строительно-монтажных работ специального инструктажа (при необходимости – дополнительного обучения) по безопасным методам работ с применением ПС в условиях стесненности с записью в журнале инструктажа под подпись.

Обоснование принятой организационно-технологической схемы, определяющей последовательность возведения зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, обеспечивающей соблюдение установленных в календарном плане строительства, реконструкции, капитального ремонта сроков завершения строительства, реконструкции (их этапов), капитального ремонта

1. На данном объекте принята организационно-технологическая схема, предусматривающая поточное выполнение строительно-монтажных работ.

Выбор данного метода производства работ, как наиболее прогрессивного, обусловлен его эффективностью при использовании материальных и

технических ресурсов. Поточный метод подразумевает повышение производительности труда, снижение себестоимости работ и достижение высоких технико-экономических показателей, а также сокращение сроков строительства.

Метод основывается на следующих организационно-технологических принципах:

- разделение всей площадки на зоны;
- расчленение зон на захватки с целью быстрого вовлечения в процесс строительства специализированных бригад;
- совмещение строительно-монтажных работ в зоне;
- применение средств малой механизации;
- недельно-суточное планирование при организации СМР и материальнотехнического снабжения.

Строительство разбивается на два периода: подготовительный и основной.

1.1 Подготовительный период

1.1.1 Подготовку строительной площадки выполнить в соответствии с СП 48.13330.2019 «Организация строительства».

До начала основных работ по строительству объекта должны быть проведены следующие подготовительные мероприятия и работы:

- а) установлены:
 - временное защитно-охранное ограждение стройплощадки по ГОСТ Р 58967-2020;
 - распашные ворота на въездах/выездах с устройством калиток;
 - информационный щит с контактными данными ответственных производителей работ Подрядчика;
 - план с нанесенными строящимся зданием, въездами, подъездами, местонахождением водоисточников, средств пожаротушения и связи;
 - временное здание охранного назначения контейнерного типа, биотуалеты;
 - необходимые дорожные знаки, знаки безопасности по ГОСТ Р 12.4.026-2015, плакаты и надписи;
 - контейнеры для строительного мусора и (отдельно) для бытовых отходов;
- б) организовано:
 - передача строительной площадки по акту от застройщика (технического заказчика) подрядчику (генподрядчику);
 - временное санитарно-бытовое обслуживание работников, занятых на строительстве (см. ниже пункт 1.1.2);
 - расчистка территории от мусора и посторонних предметов;
 - временные проезды для автотранспортных средств и строительной техники;

- площадки под складироваемые грузы;
 - обогрев временного здания охранного назначения (см. ниже п.1.1.7);
 - временное электроснабжение и освещение стройплощадки (см. ниже п.1.1.3);
 - временное водоснабжение на производственные и хозяйственно-бытовые потребности (см. ниже п.1.1.4);
 - доставка на стройплощадку сертифицированной питьевой бутилированной воды (осуществляется по договору со специализированной организацией, оказывающей данный вид услуг);
 - мойка колес автомашин на основных (рабочих) выездах со стройплощадки с использованием системы оборотного водоснабжения (для утилизации твердого осадка откапывается приямок);
 - временное водоотведение хозяйственно-бытовых и производственных стоков (см. ниже п.1.1.6);
 - специальная стационарная площадка для заправки маломобильной и несамоходной техники и механизмов;
 - обеспечение строительства средствами мобильной сотовой связи;
 - комплектование объекта рабочими кадрами, строительными машинами, механизмами (в том числе грузоподъемными), оборудованием, приспособлениями, инвентарём, строительными материалами, изделиями и конструкциями;
 - наличие средств пожаротушения с проверкой исправности пожарных гидрантов (см. ниже п.1.1.5);
 - создание и освидетельствование геодезической разбивочной основы для строительства;
 - разбивка основных осей строящегося здания с составлением акта.
- Окончание подготовительных работ оформляется по акту о соответствии выполненных внеплощадочных и внутриплощадочных подготовительных работ требованиям безопасности труда и готовности объекта к началу строительства.

1.1.2 Размещение временных административно-бытовых помещений для работников, занятых на строительстве, предусматривается в соседнем эксплуатируемом здании дома №4 по ул. Алексеевской.

1.1.3 Электроснабжение стройплощадки предусматривается от существующего источника электроэнергии согласно техническим условиям №ННЭ/21/P21-02-45 на временное технологическое присоединение к электрическим сетям филиала «Нижновэнерго» ПАО «Россети Центр и Приволжье».

Потребное количество электроэнергии на период строительства определено расчетом в разделе Л. Временные электрические сети (трассы и направления) проектируются в ППР.

Подача электроэнергии осуществляется по изолированным электрокабелям.

На стройплощадке должно быть предусмотрено охранное и аварийное освещение. Освещение стройплощадки в вечернее и ночное время осуществлять в соответствии с «ССБТ Строительство. Нормы освещения строительных площадок». Для освещения рабочих мест могут быть использованы легкие переносные светильники и переносные прожекторные вышки. Схема расстановки опор освещения стройплощадки и распределительных шкафов, освещение рабочих мест разрабатываются в составе ППР.

Силовые и осветительные установки при работе по временной схеме электроснабжения должны иметь напряжение 380/220 В.

1.1.4 Временное водоснабжение на производственные и хозяйственно-бытовые потребности предусматривается от существующей сети водоснабжения согласно техническим условиям подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и/или водоотведения №03237 от 13 июня 2025 г. АО «Нижегородский водоканал».

Размещение душевых не предусмотрено – пользование душевыми производится на производственной базе подрядной организации.

1.1.5 Противопожарное водоснабжение на период строительства предусматривается от пожарных гидрантов, расположенных на действующих сетях водоснабжения.

1.1.6 Временное водоотведение хозяйственно-бытовых стоков предусматривается в существующую сеть водоотведения согласно техническим условиям подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и/или водоотведения №03237 от 13 июня 2025 г. АО «Нижегородский водоканал».

В зимнее время при отрицательных температурах воздуха предусматривается очистка колес автотранспорта сжатым воздухом из пневматического пистолета. Подача воздуха производится от компрессора, размещаемого в утепленном корпусе, обогреваемом тепловентилятором для снижения рисков замерзания масла и конденсата в шлангах и приемнике.

Оборудование для зимней очистки колес включает в себя: утепленный корпус, компрессор, щит электрический, тепловентилятор, распылительный пистолет со шлангом.

1.1.7 Обогрев временного здания охранного назначения осуществляется электрообогревательными приборами заводского изготовления, предусмотренными в проектном решении на данное здание.

1.2 Основной период строительства включает в себя весь комплекс общестроительных, отделочных, пуско-наладочных и других работ, выполняемых в процессе строительства объекта.

К работам основного периода разрешается приступать только после разработки генподрядной строительной организацией на основе настоящего ПОС проекта производства работ (ППР), в котором должны быть проработаны, в том числе, вопросы технологии производства отдельных видов работ, охраны труда, пожарной безопасности и охраны окружающей среды.

Все принятые настоящим ПОС методы строительства должны быть учтены при разработке ППР и уточнены с целью выбора наиболее эффективной технологии строительно-монтажных работ, способствующей сокращению сроков строительства и улучшению качества работ.

В связи с крайней стесненностью стройплощадки строительство объекта производится в два этапа:

1 этап – строительство здания в осях «А-Д/1-7» (см. стройгенплан на листе 3 ГЧ ПОС);

2 этап – строительство оставшейся части здания (см. стройгенплан на листе 4 ГЧ ПОС).

Этапа строительства отделены друг от друга проектным деформационным швом.

Строительство объекта производится в следующей последовательности:

- погружение свай с натурной поверхности земли;
- погружение стоек временного ограждения котлована;
- разработка грунта котлована 1 этапа с параллельным устройством элементов распорной системы и деревянной забирки временного ограждения котлована;
- срубка (срезка) свайных оголовков;
- устройство монолитного ж/б фундамента под башенный кран;
- установка башенного крана и пуск в работу;
- возведение монолитных ж/б конструкций нулевого цикла 1 этапа;
- обратная засыпка пазух котлована 1 этапа с послойным уплотнением засыпаемого грунта, демонтажом элементов распорной системы и деревянной забирки;
- возведение конструкций монолитного ж/б каркаса надземной части 1 этапа;
- разработка грунта котлована 2 этапа с параллельным устройством элементов распорной системы и деревянной забирки временного ограждения котлована;
- срубка (срезка) свайных оголовков;
- возведение монолитных ж/б конструкций нулевого цикла 2 этапа;

- обратная засыпка пазух котлована 2 этапа с послойным уплотнением засыпаемого грунта, демонтажом элементов распорной системы и деревянной заборки;

- возведение конструкций монолитного ж/б каркаса надземной части 2 этапа;
- кладка наружных и внутренних стен и перегородок;
- устройство кровли;
- монтаж оконных блоков;
- устройство черного пола;
- монтаж внутренних инженерных сетей;
- демонтаж башенного крана;
- внутренние и наружные отделочные работы, монтаж дверных блоков;
- прокладка наружных инженерных сетей и их ввод в здание;
- устройство отмостки и благоустройство территории.

Вышеуказанная последовательность может корректироваться в процессе строительства, в том числе с параллельным выполнением отдельных видов работ.

2. В качестве подъемного сооружения (ПС) для производства строительно-монтажных и погрузочно-разгрузочных работ на объекте принят стационарный башенный кран TDK-10.180 максимальной грузоподъемностью 10,0 т (при 4-кратной запасовке грузового каната) со стрелой длиной 40,0 м или аналог, принимаемый на стадии разработки проекта производства работ с применением подъемных сооружений (ППРпс).

Выбор стационарного башенного крана обусловлен конструктивными характеристиками и внешними габаритами строящегося объекта, массой перемещаемых грузов и условиями производства монтажных работ.

Место установки башенного крана указано на стройгенпланах ПОС (фундамент крана интегрирован в конструкцию плитного ростверка строящегося здания).

Перечень видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций

В процессе проведения технического надзора (ТН) на объекте должна выполняться оценка выполненных работ, результаты которых влияют на безопасность объекта, но в соответствии с принятой технологией становятся недоступными для контроля после выполнения последующих работ.

Результаты приемки работ, скрываемых последующими работами, в соответствии с требованиями проектной и нормативной документации оформляются актами освидетельствования скрытых работ (АОСР).

Освидетельствованию подлежат следующие работы, выполняемые в ходе строительства:

1. Геодезические работы:
 - создание геодезической разбивочной основы для строительства;
 - вынесение в натуру основных или главных разбивочных осей здания.
2. Устройство свайных фундаментов:
 - пробное погружение и испытание свай;
 - устройство свайных фундаментов.
3. Земляные сооружения и основания:
 - разработка котлованов, траншей, выемок;
 - уплотнение грунтов и устройство грунтовых подушек;
 - обратная засыпка котлованов, траншей и пазух.
4. Устройство железобетонных монолитных конструкций:
 - опалубочные работы;
 - арматурные работы;
 - укладка бетонной смеси.
5. Возведение каменных конструкций.
6. Устройство кровель и полов:
 - устройство кровли;
 - устройство полов.
7. Монтаж наружных сетей инженерно-технического обеспечения.
8. Монтаж внутренних санитарно-технических систем.
9. Монтаж электротехнических устройств.
10. Монтаж слаботочных систем.
11. Монтаж лифтов.
12. Прочие работы:
 - устройство временного ограждения котлована;
 - устройство паро-, гидро- и теплоизоляционных слоев;
 - обустройство монтажных узлов примыкания оконных и дверных блоков к стеновым проёмам;
 - устройство бетонных стяжек;
 - фасадные работы.

Данный перечень не является исчерпывающим, поскольку в процессе строительства могут выявляться дополнительные скрытые работы, на которые также составляются акты освидетельствования с внесением в журналы производства работ, которые ведут подрядные организации.

Проведение последующих этапов работ без освидетельствования предыдущих скрытых работ представителем ТН на объекте запрещено.

Технологическая последовательность работ при возведении объектов капитального строительства или их отдельных элементов

1. Устройство свайного поля

Погружение предварительно изготовленных свай должно осуществляться в соответствии с требованиями пункта 12.2 СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты».

Погружение свай производится с натурной отметки земли методом вдавливания с помощью специализированной сваевдавливающей установки (далее по тексту – СВУ) ZYJ-240 Sunward с додавливанием свай.

Доставка свай с завода-изготовителя осуществляется бортовым автотранспортом, а их выгрузка на стройплощадке производится автомобильным краном КС-55713-1В или аналогом, принимаемым на стадии разработки ППРпс.

Из автотранспорта сваи выгружаются краном на приобъектный склад, либо сразу перемещаются в зону обслуживания СВУ.

Сваи погружаются до достижения проектных отметок, назначенных рабочим проектом.

После отрывки котлована производится срубка оголовков погруженных свай отбойными молотками до проектных отметок, назначенных рабочим проектом.

Как вариант, вместо срубки оголовков может производиться их срезка с помощью специализированного оборудования.

2. Погружение стоек временного ограждения котлована и разработка грунта в выемках

Устройство временного ограждения котлована должно вестись в соответствии с требованиями пункта 12.1 СП 45.13330.2017.

Погружение стоек временного ограждения производится аналогично погружению свай при устройстве свайного поля (см. выше пункт 1).

Производство земляных работ при отрывке котлованов и траншей должно осуществляться в соответствии с требованиями пункта 6.1 СП 45.13330.2017.

Разработка грунта производится механизированным способом с помощью гусеничного экскаватора Hitachi ZX 320, оборудованного ковшом обратной лопаты.

Крутизна естественного откоса откапываемых выемок принимается в зависимости от вида грунта и глубины разработки согласно таблице 1 СНиП 12-04-2002.

Разрабатываемый грунт перемещается экскаватором в автосамосвалы и вывозится за пределы стройплощадки в заранее установленные места, том числе с целью его последующего использования при обратной засыпке.

Разработанный грунт, используемый для обратной засыпки траншей под коммуникации, допускается временно складировать на бровке траншеи, если это не затрудняет производство работ.

По мере отрывки котлована под фундаменты здания производится устройство элементов распорной системы и деревянной заборки временного ограждения котлована. Подача металлоконструкций распорной системы в проектное положение ведется автомобильным краном КС-55713-1В.

Зачистка дна котлована до проектных отметок производится вручную.

3. Устройство монолитных конструкций

Производство опалубочных, арматурных и бетонных работ (в том числе в зимних условиях) при устройстве монолитных конструкций должно осуществляться в соответствии с требованиями раздела 5 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».

Устройство монолитных конструкций осуществляется комплексным методом, включающим в себя следующие операции:

- установка (монтаж) арматуры;
- установка опалубки;
- укладка бетонной смеси;
- уплотнение бетонной смеси;
- прогрев уложенного бетона (при необходимости);
- выдерживание и уход за бетоном;
- распалубливание после достижения бетоном требуемой прочности.

Заготовка стержневой арматуры нужной длины, арматурных изделий, закладных деталей и т.д. осуществляется под навесом арматурного цеха, располагаемым на стройплощадке вблизи зоны складирования арматуры.

Для устройства монолитных конструкций фундаментов, стен и колонн используется инвентарная металлическая опалубка с палубой из водостойкой ламинированной фанеры, имеющаяся в распоряжении подрядной организации.

Для устройства монолитных конструкций перекрытий используются щиты ламинированной фанеры, укладываемые на поддерживающую систему главных, второстепенных балок и телескопических стоек.

Подача арматуры и элементов опалубки к местам устройства монолитных конструкций производится башенным краном TDK-10.180.

Бетонная смесь доставляется на стройплощадку с завода-изготовителя в готовом виде автобетоносмесителями.

Подача бетонной смеси в опалубку монолитных конструкций производится башенным краном TDK-10.180 в бункере и автобетононасосом.

Уплотнение уложенной бетонной смеси предусматривается при помощи глубинных вибраторов и виброреек.

4. Обратная засыпка

Производство земляных работ при обратной засыпке пазух должно осуществляться в соответствии с требованиями раздела 7 СП 45.13330.2017.

Обратная засыпка пазух производится экскаватором Hitachi ZX 320, использовавшимся ранее на отрывке котлована, либо экскаватором-погрузчиком JCB-3CX или фронтальным погрузчиком SDLG LG933L послойно.

Доставляемый автосамосвалами грунт для обратной засыпки выгружается на бровке в отвалы, располагаемые равномерно по всей длине бровки. Экскаватор загружает грунт из отвала, двигаясь вдоль бровки, выгружает его в пазуху в необходимом месте и предварительно разравнивает. Окончательная планировка поверхности каждого засыпаемого слоя грунта выполняется вручную с помощью лопат и граблей.

Послойное уплотнение грунта обратной засыпки производится ручными виброплитами ВП 5-4 «Honda» до достижения коэффициента уплотнения, назначенного рабочим проектом. Толщина уплотняемого слоя грунта должна приниматься в соответствии с техническими характеристиками используемой виброплиты.

Вертикальная планировка выполняется согласно генплану.

В процессе обратной засыпки осуществляется демонтаж элементов распорной системы и деревянной забирки временного ограждения котлована.

5. Кладочные работы

Кладочные работы должны вестись в соответствии с требованиями раздела 9 СП 70.13330.2012.

Материалы для кирпичной кладки завозятся на стройплощадку автотранспортом или краном-манипулятором.

Поставка кирпича и стеновых блоков с заводов-изготовителей осуществляется пакетами в полиэтиленовой упаковке на деревянных поддонах.

Поддоны со стеновыми материалами и мешками с сухими кладочными смесями подаются башенным краном TDK-10.180 на выносные грузоприемные площадки, откуда доставляются к местам производства кладочных работ на ручных гидравлических тележках (рохлях).

Приготовление кладочного раствора производится непосредственно на стройплощадке в электрических растворомешалках или в пластиковых емкостях (тазах, ведрах) путем перемешивания сухой растворной смеси с водой в необходимых пропорциях.

Из бункера растворомешалки готовый раствор выгружается в ручные тележки и/или ведра и доставляется в них на рабочие места.

Перемешивание компонентов раствора в пластиковых емкостях производится непосредственно на рабочем месте с помощью дрели-миксера.

Кладка стен и перегородок ведется с перекрытий и с переставных подмостей, устанавливаемых на перекрытия.

6. Устройство кровли

Работы по устройству кровли должны вестись в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», МДС 12-33.2007 «Кровельные работы» и указаниями инструкций (руководств) предприятий-изготовителей применяемых материалов.

Доставка кровельных материалов на объект производится автотранспортом или краном-манипулятором, а их подача на крышу осуществляется с помощью башенного крана TDK-10.180.

Кровельные работы вблизи неогражденных перепадов по высоте в 1,3 м и более, а также в случаях, если высота ограждений составляет менее 1,1 м, производятся с применением элементов системы обеспечения безопасности работ на высоте в соответствии с приложением №10 к «Правилам по охране труда при работе на высоте».

Кровельные работы должны выполняться при отсутствии атмосферных осадков.

7. Внутренние отделочные работы и прокладка внутренних инженерных сетей

Внутренние отделочные работы производятся на завершающей стадии строительства параллельно с прокладкой внутренних инженерных сетей.

В качестве средств подмащивания при производстве этих работ используются сборно-разборные вышки-туры и/или переставные подмости.

Прокладка внутренних инженерных сетей должна вестись в соответствии с требованиями СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий», стандартов, технических условий и инструкций предприятий - изготовителей оборудования.

Подача отделочных материалов и элементов коммуникаций на этажи здания может вестись следующими способами:

- башенным краном TDK-10.180 на выносные грузоприемные площадки;
- грузовым или грузопассажирским подъемником (последний, кроме грузов, осуществляет подъем рабочих);
- вручную по лестничным клеткам здания.

Приготовление и доставка на рабочие места растворов для устройства стяжки, штукатурки производится с помощью пневмоподающего оборудования (пневмонагнетателей, тольмеров и т.п.), устанавливаемого снаружи здания.

Отделочные работы должны вестись в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия».

8. Работы по устройству систем автоматизации, связи, видеонаблюдения, СКУД

Работы должны вестись в соответствии с требованиями СП 77.13330.2016 «Системы автоматизации».

Монтаж систем автоматизации производят в соответствии с рабочей документацией с учетом требований предприятий-изготовителей приборов, средств автоматизации, агрегатных и вычислительных комплексов, предусмотренных техническими условиями или инструкциями по монтажу и эксплуатации этого оборудования.

Работы по монтажу рекомендуется выполнять индустриальным методом с использованием средств малой механизации, механизированного и электрифицированного инструмента и приспособлений, сокращающих применение ручного труда.

Технологию производства работ следует вести в соответствии с утвержденными технологическими картами, а также ППР или заменяющим его документом и инструкциями производителей материалов и изделий.

9. Фасадные работы

Работы по устройству навесных фасадов должны вестись в соответствии с требованиями пункта 7.4 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».

Работы по устройству мокрых (оштукатуриваемых) фасадов должны вестись в соответствии с требованиями СП 293.1325800.2017 «Системы фасадные теплоизоляционные композиционные с наружными штукатурными слоями».

Фасадные работы производятся с инвентарных металлических лесов, устанавливаемых после возведения ограждающих конструкций строящегося здания непосредственно перед началом выполнения фасадных работ.

Установка и крепление лесов к стенам здания должны осуществляться по отдельному проекту.

Леса, используемые на фасадных работах, могут устанавливаться сразу по всему контуру здания или непосредственно на рабочей захватке с последующей перестановкой в плане по мере продвижения работ. Размеры захваток (в плане) определяются Подрядчиком в зависимости от имеющегося в его распоряжении количества элементов лесов, численности работников, других факторов и согласуются с Заказчиком.

Во всех случаях фасадные работы на каждой захватке должны вестись на всю высоту здания.

Доставка фасадных отделочных материалов на рабочие настилы лесов может осуществляться следующими способами:

- электрической лебедкой;
- крышным краном;
- вручную по лестничной клетке здания через оконные и дверные проемы.

10. Прокладка и монтаж наружных инженерных сетей

Работы по устройству наружных сетей водопровода и канализации должны вестись в соответствии с требованиями СП 129.13330.2019 «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации».

Работы по устройству сетей электроснабжения и освещения должны вестись в соответствии с требованиями СП 76.13330.2016 «Электротехнические устройства».

Прокладка подземных инженерных сетей производится открытым способом (в траншеях). Разработка траншей для прокладки сетей на свободных местах производится экскаватором Hitachi ZX 320 или экскаватором-погрузчиком JCB3CX. Рытье траншеи в местах сближения с подземными инженерными коммуникациями производить вручную с обязательной шурфовкой.

При разработке траншей отвалы с грунтом формируются с одной стороны траншеи, а другая сторона используется для раскладки труб.

Монтаж тяжелых элементов сетей (ж/б элементов колодцев, лотков, плит и т.п.) производится экскаватором Hitachi ZX 320. Подача и раскладка труб в траншее ведется вручную.

Обратная засыпка траншей осуществляется экскаватором Hitachi ZX 320, экскаватором-погрузчиком JCB-3CX или фронтальным погрузчиком SDLG LG933L, а послойное уплотнение грунта обратной засыпки – ручными виброплитами ВП 5-4 «Honda».

11. Благоустройство территории

Работы по устройству дорожных и тротуарных покрытий должны вестись в соответствии с требованиями соответствующих разделов СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги».

Планировка территории выполняется при помощи экскаватора-погрузчика JCB-3CX, оборудованного бульдозерным отвалом.

Доставка бетонной смеси для установки бортового камня производится в готовом виде автобетоносмесителями, а ее подача к месту укладки ведется вручную при помощи лопат.

Монтаж бортового камня производится вручную при помощи клещевого или П-образного приспособления (захвата).

Песок, щебень и асфальтобетонная смесь подвозятся автосамосвалами.

Песок и щебень разравниваются при помощи фронтального погрузчика SDLG LG933L, уплотняются грунтовым катком Bomag BW 177 D-4 и/или виброплитой ВП 5-4 «Honda».

Укладка и разравнивание асфальтобетонной смеси производится асфальтоукладчиком Vögele Super 1600-3 и/или вручную с помощью лопат и граблей, уплотнение – при помощи дорожного катка Bomag BW 151 AD-50, а в труднодоступных местах – виброплитой.

Потребность в основных строительных машинах и транспортных средствах

Потребность в строительных машинах, механизмах и транспортных средствах определяется на основании принятой организационно-технологической схемы производства работ и приведена в таблице 2 ПОС (4572-26-ПОС).

Таблица 2

Наименование	Марка	Кол-во, шт.	Вид работ	Примечание
Стационарный башенный кран	TDK-10.180	1	Погрузочно-разгрузочные, монтажные работы	Макс. грузоподъемность 10,0 т; длина стрелы 40,0 м
Автомобильный кран	КС-55713-1В	1	Свайные работы, устройство временного ограждения котлована	Макс. грузоподъемность 25,0 т; телескопическая стрела
Автосамосвал	КАМАЗ-6520	по потр.	Транспортировка сыпучих материалов, вывоз грунта и мусора	Грузоподъемность 20,0 т
Седельный тягач с бортовым полуприцепом 12 м	КАМАЗ-65116	по потр.	Транспортировка материалов и изделий	Грузоподъемность 24,6 т
Автомобиль бортовой	КАМАЗ-5320	по потр.		Грузоподъемность 8,0 т
Сваедавливающая установка	ZYJ-240 Sunward	1	Погружение свай и стоек временного ограждения котлована	Мощность двигателя 59 кВт
Экскаватор	Hitachi ZX 320	1	Разработка котлована	Объем ковша 0,8 м³
Фронтальный погрузчик	SDLG LG933L	1	Обратная засыпка	Объем ковша 1,8 м³
Экскаватор-погрузчик	JCB-3CX	1	Обратная засыпка, разработка траншей под коммуникации	Объем ковша «обратная лопата» 0,3 м³; объем фронтального ковша 1,0 м³; макс. глубина копания 4,24 м
Виброплита	ВП 5-4 «Honda»	2	Уплотнение грунта	Толщина уплотняемого слоя 250 мм

Наименование	Марка	Кол-во, шт.	Вид работ	Примечание
Станок для гибки арматуры	VPK Г-40	1	Изготовление арматурных изделий	-
Станок для резки арматуры	Vektor GW-40	1		-
Электросварочный аппарат	Кедр MMA-160	1	Сварочные работы	Мощность 4,0 кВт
Сварочный трансформатор	ТС-500	1		Мощность 23,9 кВт
Автобетононасос	CIFA K3XZ	1	Подача товарной бетонной смеси	Высота подачи 34,55 м; дальность подачи 30,6 м; производ. 102 м³/ч
Электрическая растворемешалка	ProRab	1	Приготовление растворов смесей	Объем барабана 260 л, Мощн. двигателя 1,8 кВт
Автобетоносмеситель	Stetter AM 7 FHC	по потр.	Доставка товарной бетонной смеси	Полезный объем 7 м³
Вибратор глубинный	ИБ-116	2	Уплотнение бетонной смеси	Мощность 1,4 кВт
Виброрейка	СО-131	2		Глубина уплотн. 200 мм Мощность 0,5 кВт
Прогревочная станция	КТПО-80	2	Прогрев бетона	Номинал. мощн. 60 кВтА
Пневмонагнетатель	Putzmeister 740D	1	Приготовление и подача растворов для стяжки пола, штукатурки	Производ. 3,8 м³/ч, объем смесительного бункера 260 л
Пневматический отбойный молоток	Gigant MOP4	2	Срубка свайных оголовков	Энергия удара 55 Дж; расход воздуха 1,35 м³/мин.; частота ударов 1020 уд/мин.
Дизельный компрессор (на раме)	ЗИФ-ПВ-6/0,7	1	Обеспечение сжатым воздухом	Производительность 6,3 м³/мин.
Фасадные леса	-	по потр.	Фасадные работы	-
Тура строительная	ТТ-1500-2К	по потр.	Внутренние и наружные отделочные работы	Высота настила от 0,25 м до 1,75 м, максимальная высота подмостей 1,88 м. площадка 0,66х1,5 м
Тандемный каток	Bomag BW 151 AD-50	1	Устройство дорог и тротуаров	Ширина укл. полосы 1680 мм
Грунтовый виброкаток	Bomag BW 177 D-4	1		Ширина укл. полосы 1686 мм
Асфальтоукладчик	Vogele Super 1600-3	1		Производительность 600 т/ч
Автогудронатор	Газон-Некст	1		Скорость перекачки материала до 300 л/мин.

8.6. Обоснование и перечень мероприятий по обеспечению сохранности ОКН при производстве строительных работ

8.6.1 Устройство ограждения котлована

В связи с отсутствием возможности разработки котлована с естественными откосами, возникает необходимость устройства ограждения с целью предотвращения обрушения грунта.

В целях определения влияния нового строительства на существующую застройку ООО «ГеоСет» выполнены геотехнические расчеты влияния перемещений конструкций крепления котлована на окружающий грунтовый

массив и основание окружающей застройки в зоне влияния нового строительства объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» (см. прил. №3).

Котлован разрабатывается под защитой ограждения из стальных труб Ø530х8 мм по ГОСТ 10704-91 (марка стали 20) длиной 13,0-14,0 м. Трубы ограждения погружаются с существующей отметки поверхности земли (или отметки планировки) с шагом 0,8 м.

Распорки приняты из стальных труб Ø630х12, Ø630х8, Ø630х9, Ø530х10, Ø530х8 мм (ГОСТ 10704-91, сталь 20).

Погружение труб в лидерные скважины должно выполняться сразу после выполнения бурения. Не допускается набуривание лидерных скважин без последующего погружения трубы. Также для снижения технологического влияния от устройства труб они должны погружаться в разбежку, не допускается погружение труб подряд.

При бурении лидерной скважины необходимо обеспечить устойчивость стенок скважины (особенно в водонасыщенных грунтах) и не допускать вывалов грунта в забой скважины в целях отсутствия дальнейших технологических осадок из-за перебора грунта.

Устройство труб ограждения котлована в южной части (оси А-И)) вблизи зданий по адресам: Алексеевская, 4; Варварская, 3 и 3Б, выполняется методом непрерывного полого шнека (НПС) с заполнением объема скважины бетоном или цементно-бentonитовым раствором.

Устройство ограждения из труб вблизи существующих строений допускается только при условии соблюдения отсутствия вибрационных воздействий.

Отметка низа труб должна соответствовать отметкам, указанным на разрезах графической части.

Для минимизации отклонения труб ограждения котлована для их погружения необходимо выполнить железобетонную форшахту. Армирование форшахты производится сеткой 5BrI-100/100, бетонирование бетоном - В15. Габарит форшахты в сечении - 1,0х0,6(н) м.

Устойчивость ограждения котлована обеспечивается его заделкой ниже отм.дн, а также устройством 1-2 ярусов распорок.

Распорки объединяются распределительным железобетонным поясом (бетон В30, арматура А500с и А240, см граф. часть).

Распорки приняты из стальных труб Ø630х12, Ø630х8, Ø630х9, Ø530х10, Ø530х8 мм (ГОСТ 10704-91, сталь 20).

Для длинных распорок предусматривается устройство промежуточных опор из стальных труб $\varnothing 530 \times 8$ мм по ГОСТ 10704-91 (марка стали 20) длиной 19,0 м. Трубы погружаются с поверхности земли буровым способом. Заделка промежуточных опор заполняется бетоном В15. Промежуточные опоры объединяются между собой связями из стальных труб $\varnothing 325 \times 8$ мм по ГОСТ 10704-91 (марка стали 20).

Работы по разработке котлована ведутся поэтапно с устройством распорок.

Демонтаж распорок допускается после возведения подземной части проектируемого здания и выполнения обратной засыпки с песком средней крупности с уплотнением ($K_{\text{сот}} = 0,95$) до абс. отм., соответствующей их установки, пазух между ограждением котлована и возведенной подземной частью здания.

По периметру устройства ограждения из стальных труб выполняется забирка из грунтоцементных элементов. Устройство грунтоцементных элементов выполняется по однокомпонентной (Jet1) технологии струйной цементации грунтов (jet grouting).

Сущность технологии струйной цементации грунтов заключается в перемешивании грунта с цементным раствором при помощи высоконапорной струи. В результате формируется грунтоцементный элемент средним диаметром 600 мм.

Длина проектируемых элементов составляет определяется длиной труб ограждения котлована.

Устройство грунтоцементных элементов забирки должно выполняться вслед за погружением труб.

При устройстве ограждения котлована применение б/у материалов не допускается. Допускается использование бывшего в употреблении металлопроката для труб ограждения котлована, при условии соответствия фактических геометрических параметров и механических характеристик используемого материала требованиям проектной документации, что должно быть подтверждено аккредитованной лабораторией для каждой партии материала, доставляемого на строительную площадку.

Для уменьшения горизонтальных перемещений ограждения котлована рекомендуется максимально исключить складирование стройматериалов и установку тяжелой строительной техники вблизи бровки котлована. Нагрузки по бровке котлована не должны превышать 20 кПа с зоной безопасности 1 м.

При выявлении коммуникаций, пересекающих контур ограждения котлована, предусмотреть работы по переносу коммуникаций. В процессе производства работ необходимо проведение постоянного мониторинга за состоянием действующих коммуникаций.

В соответствии с СП 22.13330.2016 до начала строительных работ необходимо организовать геотехнический мониторинг за перемещениями ограждения котлована, зданий окружающей застройки, коммуникаций, попадающих в зону влияния, и строящегося здания.

В зимнее время грунты дна котлована необходимо предохранять от промерзания.

На период разработки котлована и строительства нулевого цикла предусмотреть отвод атмосферных осадков. Мероприятия разрабатываются в составе ППР.

Разработку котлована следует вести с устройством предварительного строительного водопонижения или опережающей внутрикотлованной откачки грунтовых вод. Данные мероприятия, при необходимости, должны быть разработаны отдельной проектной документацией.

Указания к устройству грунтоцементных элементов

Основные работы по устройству грунтоцементных элементов включают в себя следующий комплекс технологических операций:

- бурение лидерных скважин в грунтах (прямой ход) на 0,5 м глубже проектной отметки низа грунтоцементного элемента;
- цементация скважин путем перемешивания грунта с цементным раствором под давлением в процессе подъема и вращения бурового инструмента (обратный ход).

Основные технологические параметры струйной цементации:

- однокомпонентная технология (Jet1);
- расход цемента на 1 пог.м грунтоцементного элемента – 250-300 кг (уточняется в ходе производства работ и по результатам проведения опытно-производственных работ);
- давление нагнетания водоцементного раствора – 400-420 атм.;
- водоцементное отношение – В:Ц = 1,0.

Скорость подъема монитора определяется в зависимости от технологических параметров оборудования и должна обеспечивать проектный расход цемента на 1 пог.м грунтоцементного элемента.

Для приготовления цементного раствора используется: – портландцемент класса 42,5 ГОСТ 31108-2020;

- вода для приготовления цементного раствора.

В случае если произошла остановка при цементации (нештатная ситуация, поломка оборудования) и верх грунтоцементного элемента не достиг проектной отметки, то необходимо прекратить подачу раствора, извлечь буровой инструмент, промыть шланги и буровой агрегат. После устранения причины

остановки необходимо повторно забурить буровой инструмент на глубину на 0,5 м ниже отметки верха элемента, при которой произошла остановка и продолжить цементацию до проектной отметки.

При выполнении работ по струйной цементации одним из важных критериев качества является выход на поверхность грунтоцементной пульпы, объем которой может составлять до 70% от объема закаченного цементного раствора. В случае отсутствия выхода пульпы на поверхность или, наоборот, ее обильный выход, работы должны быть приостановлены до выявления причин.

Для обеспечения сохранности и исключения негативного влияния на объекты культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), при строительстве объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», а также окружающую застройку – проектом (ПОС) предусмотрены следующие мероприятия:

- устройство ограждения котлована, предусматривающего устройство шпунтового ограждения из стальных труб $\varnothing 530 \times 8$ мм по ГОСТ 10704-91 (марка стали 20) длиной 13,0-14,0 м;

- устройство забирки из грунтоцементных элементов по периметру

котлована;

- усиление фундаментов объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3, объекта культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б)

- поэтапное выполнение строительно-монтажных работ подземной и надземной частей здания;

- проведение геотехнического мониторинга объектов культурного наследия, расположенных в зоне влияния нового строительства, согласно разработанной программе.

Строительно-монтажные работы по возведению здания вести в строгом соответствии с проектом организации строительства и требованиями раздела 8 данного проекта. Отступления от проекта согласовывать с проектной организацией.

17. Оценка воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия

В представленном разделе, обосновывающем меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных и хозяйственных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», рассмотрены проектные предложения с оценкой воздействия на особенности объектов культурного наследия, представляющие историко-культурную ценность и подлежащие сохранению.

Строительно-монтажные работы, предполагаемые при строительстве объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» не оказывают влияния на попадающие в зону влияния нового строительства объекты культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы

бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А) при выполнении следующих проектных решений:

Устройство котлована под защитой ограждения из стальных труб $\varnothing 530 \times 8$ мм по ГОСТ 10704-91 (марка стали 20) длиной 13,0-14,0 м. Трубы ограждения погружаются с существующей отметки поверхности земли (или отметки планировки) с шагом 0,8 м. Распорки приняты из стальных труб $\varnothing 630 \times 12$, $\varnothing 630 \times 8$, $\varnothing 630 \times 9$, $\varnothing 530 \times 10$, $\varnothing 530 \times 8$ мм (ГОСТ 10704-91, сталь 20).

Усиление фундаментов объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3, объекта культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б). Усиление фундаментов выполняется путем устройства в их основании грунтоцементных элементов (ГЦЭ), выполняемых по технологии струйной цементации грунтов.

Поэтапное выполнение строительно-монтажных работ подземной и надземной частей здания.

Строительно-монтажные работы по возведению здания вести в строгом

соответствии с проектом организации строительства и требованиями раздела 8 данного проекта. Отступления от проекта согласовывать с проектной организацией.

2. Согласно проведенному анализу схемы границы территории ОКН и расположения земельного участка возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» в границах улиц Алексеевская – Пискунова следует, что рассматриваемый участок возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» находится вне границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, улица Варварская, 3) и регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Варварская, 3б (литера Б)), «Гимназический манеж Александровского Дворянского института» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Варварская, 3В), «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, пл.Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1)), «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, на пересечении ул.Ульянова, пл.Минина и Пожарского, ул.Варварской, 1/3–2 (литеры А, А1, Б) следовательно, требования к осуществлению деятельности в границах территорий вышеперечисленных объектов культурного наследия и правовые режимы земельных участков к рассматриваемому участку возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» не предъявляются.

Согласно выполненному в настоящем разделе геотехническому прогнозу (технический отчет по оценке влияния нового строительства GS-256-ОВС-ТО, выполненный ООО «ГеоСет» в 2026 г.), а также анализу правовых режимов и взаимного расположения ОКН и объекта будущего строительства следует, что в зону влияния нового строительства попадают следующие объекты культурного

наследия:

- Объект культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3;

- Объект культурного наследия федерального значения «Здание аптеки Эвениуса», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4;

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б);

- Объект культурного наследия регионального значения «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1);

- Объект культурного наследия регионального значения «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б);

- Объект культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А).

Объект культурного наследия регионального значения «Гимназический манеж Александровского Дворянского института» (Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Варварская, 3В) – не попадает в зону влияния нового строительства. Мероприятия для обеспечения сохранности данного объекта не требуются.

3. В результате анализа требований законодательства на основе расположения участка возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» в границе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-8-1) объектов культурного наследия, расположенных в г.Нижнем Новгороде установлено, что требования к градостроительным

регламентам в границах данной зоны соблюдаются.

4. Участок проведения работ расположен в границе территории объекта археологического наследия федерального значения «Культурный слой города» Нижнего Новгорода (утверждена приказом Управления от 17.10.2022 № 424), в связи с чем в соответствии со статьями 28, 30, пунктом 3 статьи 31, пунктом 2 статьи 32, статьями 36, 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ была разработана «Проектная документация (Раздел) Обеспечение сохранности объекта культурного (археологического) наследия федерального значения: «Культурный слой города», расположенный в г.Нижний Новгород, на земельном участке, отведенном под строительство по объекту: «Строительство туристическо-гостиничного комплекса на земельном участке, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, в границах ул.Варварская - пл. Минина - Алексеевская» (далее – Раздел) (исполнитель: ООО «Археопоиск», 2025 год), получивший положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы. Раздел получил согласование Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

4. Согласно проведенному анализу «Обоснование расположения участка возводимого объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» в границах исторической территории «Старый Нижний Новгород» и соответствие его правовым режимам» – строительство объекта: «Гостиница по ул. Пискунова, д. 18 в Нижегородском районе г. Нижний Новгород» не противоречит требованиям особого правового режима регулирования архитектурно-градостроительной деятельности в границах территории «Старый Нижний Новгород».

5. Необходимо проведение геотехнического и сейсмологического мониторинга технического состояния объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала

ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А) на период ведения строительных работ согласно ГОСТ Р 56198-2014.

В связи со стесненными условиями строительства, во избежание косвенного влияния строительства на объекты культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), при строительстве объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» проектом предусматриваются мероприятия по устранению влияния от устройства котлована, фундамента под новое строительство.

Критерием оценки влияния устройства котлована на выявленный ОКН (стадия устройства котлована) является деформация близлежащих грунтовых

массивов, являющихся в свою очередь основанием существующих зданий. Данная деформация определяется геотехническим прогнозом, в результате которого определяется радиус влияния нового строительства и дополнительные деформации оснований и фундаментов сооружений окружающей застройки. Радиус влияния измеряется от границ проектируемого котлована и ограничивается расстоянием, на котором расчетное значение дополнительной осадки грунтового массива или основания существующего сооружения окружающей застройки не превышает 1 мм.

Строительство объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода» планируется к выполнению в стесненных условиях городской застройки. Предварительные зоны влияния гзв вновь возводимого объекта определены в соответствии с п. 9.36 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений».

Выдержка из СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83* (с Изменениями N 1, 2)»:

«Геотехнический прогноз необходимо выполнять для сооружений окружающей застройки, расположенных в пределах предварительно назначаемой зоны влияния строящегося или реконструируемого сооружения, которая определяется согласно требованиям 9.36 или на основании предварительного моделирования влияния строительства подземного сооружения с учетом нагрузок, передаваемых на основания зданиями и сооружениями окружающей застройки. Перед выполнением геотехнического прогноза необходимо провести техническое обследование состояния конструкций сооружений окружающей застройки, расположенных в предварительно назначаемой зоне влияния нового строительства или реконструкции (см. 9.36). По результатам технического обследования следует определить категорию технического состояния сооружений окружающей застройки согласно приложению Д СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*».

«Для предварительного назначения зоны влияния вновь возводимого (реконструируемого) сооружения, расположенного на застроенной территории, допускается ориентировочный радиус зоны влияния гзв, м, принимать в зависимости от глубины котлована H_k , м, метода его крепления и конструкции ограждения котлована равным:

$5H_k$ - при использовании ограждения котлована с креплением анкерными конструкциями, но не более $2L$, где L - суммарная длина горизонтальной проекции тела анкера и его тяги, м;

4Нк - при использовании ограждения из стальных элементов (труб, двутавров и т.п.) с консольным креплением либо креплением стальными распорками или подкосами, а также при устройстве котлована в естественных откосах;

3Нк - при использовании монолитной или сборно-монолитной железобетонной конструкции ограждения котлована (по технологии "стена в грунте", буронабивных секующихся свай и т.п.) с консольным креплением либо креплением стальными распорками или подкосами, а также при использовании ограждения из стальных элементов (труб, двутавров и т.п.) и экскавации грунта в котловане под защитой монолитных железобетонных перекрытий;

2Нк - при использовании монолитной или сборно-монолитной железобетонной конструкции ограждения котлована (по технологии "стена в грунте", буронабивных секующихся свай и т.п.) и экскавации грунта в котловане под защитой монолитных железобетонных перекрытий.

Примечание - Величина предварительно назначаемой зоны влияния может корректироваться на основании местного опыта проектирования с учетом специфических грунтовых условий и других факторов».

В соответствии с п. 9.36 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83* (с Изменениями N 1, 2)» радиус зоны влияния нового строительства равен $r_{зв}=4 \cdot Нк$ для котлована, разрабатываемого с устройством ограждения из стальных элементов (труб, двутавров и т.п.) с консольным креплением либо креплением стальными распорками или подкосами, а также при устройстве котлована в естественных откосах. Согласно данным раздела проектной документации «Ограждение котлована» (GS-256-ОК-П.ПЗ) глубина котлована Нк составляет до 9,0 м. Таким образом, радиус зоны влияния составит:

$$r_{зв}=4 \cdot 9,0=36,0 \text{ м.}$$

Согласно техническому отчету по оценке влияния нового строительства GS-256-ОБС-ТО, выполненному ООО «ГеоСет» в 2026 г., было выявлено, что в зону влияния нового строительства попадают следующие объекты культурного наследия:

- Объект культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3;

- Объект культурного наследия федерального значения «Здание аптеки Эвениуса», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4;

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б);

- Объект культурного наследия регионального значения «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1);

- Объект культурного наследия регионального значения «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б);

- Объект культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А).

18.Разработка мер по обеспечению сохранности объектов культурного наследия

Критерием оценки воздействия фундаментов нового здания на ОКН (стадия эксплуатации нового здания) оцениваются по величине дополнительных осадок грунтового основания ОКН от нагрузок, передаваемых на общий (в той или иной мере) грунтовый массив новым зданием.

Основными мероприятиями по обеспечению сохранности ОКН (от влияния при устройстве котлована и на стадии эксплуатации построенного нового здания) является:

Усиление фундаментов объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3, объекта культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б)

Усиление фундаментов выполняется путем устройства в их основании грунтоцементных элементов (ГЦЭ), выполняемых по технологии струйной цементации грунтов.

Также для снижения влияния, оказываемого от разрабатываемого котлована и строительства здания туристическо-гостиничного комплекса, необходимо устройство геотехнического экрана, выполняемого по технологии струйной цементации грунтов.

Устройство грунтоцементных элементов выполняется по однокомпонентной (Jet1) технологии струйной цементации грунтов (jet grouting). Сущность технологии струйной цементации грунтов заключается в перемешивании грунта с цементным раствором при помощи высоконапорной струи. В результате формируется грунтоцементный элемент средним диаметром 600 мм.

Грунтоцементные элементы усиления фундаментов армируются полыми винтовыми штангами ГСТ Ø73x13 мм ТУ 25.11.23-001-06388175-2020, соединяемые между собой с помощью муфт.

Грунтоцементные элементы геотехнического экрана армируются трубой Ø159x8 мм ГОСТ 10704-91.

Длина проектируемых элементов усиления фундаментов составляет 18,0 м, элементов геотехнического экрана – 14,0 м.

В рамках проектной документации разработана программа геотехнического мониторинга объектов культурного наследия, попадающих в зону влияния при строительстве:

- Объект культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3;

- Объект культурного наследия федерального значения «Здание аптеки Эвениуса», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4;

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б);

- Объект культурного наследия регионального значения «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов»;

расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1);

- Объект культурного наследия регионального значения «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б);

- Объект культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А).

Наблюдения за деформациями в соответствии с требованиями ГОСТ Р 56198-2014, а также СП 22.13330.2016 "Основания зданий и сооружений" должны проводиться по специально разработанной программе.

Система мониторинга предусматривает Измерения деформаций оснований фундаментов существующих зданий и сооружений (мониторинг). Мониторинг проводится в следующих целях:

1. определения абсолютных и относительных величин осадок примыкающих зданий;
2. выявления причин возникновения и степени опасности деформаций для нормальной эксплуатации зданий и сооружений;
3. принятия своевременных мер по борьбе с возникающими деформациями или устранению их последствий.

Измерения деформаций зданий и сооружений следует проводить в соответствии с нижеприведённой программой.

Установку контрольно-измерительной аппаратуры для проведения натурных наблюдений за состоянием сооружений в период их эксплуатации для оценки надежности системы сооружение-основание, своевременного выявления дефектов, предотвращения аварийных ситуаций, а также для оценки правильности результатов прогноза, принятых методов расчета и проектных решений.

При проведении мониторинга определяется состояние конструкций, существующих и строящегося зданий.

Точность наблюдений соответствует II классу.

В процессе измерения деформаций контролируется устойчивость исходных реперов для каждого цикла наблюдений.

Деформационные марки для определения вертикальных перемещений установлены в нижней части несущих конструкций здания, в том числе на углах, в местах примыкания продольных и поперечных стен, на поперечных стенах в местах пересечения их с продольной осью.

В случае появления в несущих конструкциях здания динамики перемещений и превышении ожидаемых контролируемых параметров работы по демонтажу следует остановить, до принятия решения по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Периодичность наблюдений

Программа измерений включает в себя следующие этапы наблюдений:

1. Нулевой цикл точных геодезических измерений, проведённый за 3 месяца перед началом строительных работ и включающий в себя установку и определение отметок деформационных марок, установленных на наружных стенах зданий.

2. Наблюдения за деформациями ОКН на весь период строительства и два года после сдачи объекта в эксплуатацию.

Таблица 9.1 – Виды и объемы работ по проведению мониторинга

Вид работ	Объем работ
Выполнение визуально-инструментального метода и геодезического метода мониторинга за строительными конструкциями существующего здания, выявленного объекта культурного наследия, а именно: объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие	За три месяца до начала работ по демонтажу - 1 раз в месяц. В процессе производства демонтажных работ 2 раза в неделю, в случае отсутствия деформаций 1 раз в неделю. Мониторинг выполняется в период двух лет после завершения работ с периодичностью 1 раз в месяц. Периодичность проведения измерений может быть увеличена при фиксации динамики перемещений и превышении ожидаемых контролируемых фиксации опасных явлений. Периодичность измерений принята на основании п. 12.6, табл.12.1 СП 22.13330.2016 и п. 4.17 ГОСТ Р 56198-2014. Периодичность может быть изменена согласно указаниям раздела 12 СП 22.13330.2016 и 4.17 ГОСТ Р 56198-2014

известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А)	
---	--

Методы измерения вертикальных и горизонтальных перемещений

Геометрическое нивелирование применяется для определения вертикальных осадок здания, обладает высокой точностью и быстротой измерения. Превышения между точками на расстоянии 5 - 10 м можно определять с точностью до 0.05 - 0.1 мм, а на расстоянии сотен метров до 0.5 мм.

При определении вертикальных осадок гражданских зданий по деформационным маркам используется методика нивелирования II класса.

Отметки деформационных марок на весь период наблюдений определяют относительно исходных опорных (грунтовых) реперов.

Полученные результаты уравнивают, оценивают фактическую точность отметок, по разностям отметок в циклах строят графики осадок. В процессе наблюдений за осадками в каждом цикле измерений выполняется контроль устойчивости (стабильности) реперов высотной основы (глубинные репера). Для этого все они включаются в замкнутый полигон. Такие построения составляют деформационную сеть первого порядка. Измерения в ней производятся с максимальной точностью. Для определения высот деформационных марок их включают в нивелирные ходы, опирающиеся на реперы деформационной сети (ОГС) первого порядка. Эти построения составляют деформационную сеть второго порядка. В ней измерения производятся с меньшей точностью, чем в сети первого порядка. Для повышения точности определения высоты деформационных марок, нивелирные ходы (вышеперечисленные) первого и второго порядка объединяют и построения по определению высоты устойчивости ОГС и деформационных марок заключают в едином нивелирном ходе первого порядка.

Горизонтальное смещение точек здания определяют как разность их координат, полученных в разных циклах измерений в единой системе координат. Для получения координат деформационных марок линейно - угловые построения создают в виде специальных сетей триангуляции и трилатерации, ходов полигонометрии, комбинированных сетей, угловых и линейных засечек. Углы

измеряют с высокой точностью (0.5" - 2.0") при коротких сторонах, большом количестве связей. Уравнивание линейно – угловых сетей выполняют строгим способом. При наблюдениях за деформациями главным является вопрос надежности их определения. Если заранее известно, что наблюдаемые деформации значительны, их количественные характеристики будут определены надежно. Если абсолютные значения деформации сопоставимы с ошибками их определения, надежность определения деформаций зависит от метода их обработки.

Точность измерений

Точность измерений деформаций согласно ГОСТ 24846-2012 выполняется по II классу.

Согласно ГОСТ 24846-2012 среднеквадратическая ошибка (СКО) - допустимая ошибка определения осадок не должна превышать следующих значений:

1мм - для зданий и сооружений, возводимых на скальных и полускальных грунтах и для уникальных зданий, длительное время (более 50 лет) находящихся в эксплуатации;

2мм - для зданий и сооружений на песчаных, глинистых и других сжимаемых грунтах;

При измерении горизонтальных смещений (сдвигов) частей зданий и сооружений требуется выполнять с СКО не более:

1мм - для зданий и сооружений, возводимых на скальных и полускальных грунтах;

3мм - для зданий и сооружений на песчаных, глинистых и других сжимаемых грунтах.

Согласно рекомендациям многих авторов работ по геодезии и на практике точность геодезических измерений устанавливается путем введения понижающих коэффициентов на такие допуски.

Предлагаемая формула (Шеховцов Г.А, Шеховцова Р.П., "Современные геодезические методы определения деформаций инженерных сооружений", Н.Новгород- 2009):

$$m = 0,4d / t (1)$$

где, m - средняя квадратическая ошибка;

d - допуск по СП 126.13330-2011;

t - нормированный множитель (изменяется от 1.65 до 3.0).

Организация наблюдательной сети

Осадочными марками называются геодезические знаки, укрепляемые на фундаментах, колоннах, стенах, перекрытиях и т.п., меняющие свое высотное положение вследствие осадки фундамента здания (сооружения).

Осадочные марки служат для установки или подвески нивелирных реек и определения отметок одних и тех же конструкций в каждом цикле измерения осадок.

Осадочные марки делятся на стенные, плитные и марки-конструкции.

Стенные марки устанавливаются на вертикальных гранях конструкций, плитные - на горизонтальных плоскостях, "марки-конструкции" - это детали сооружения, используемые в качестве марок.

Деформационные марки

В качестве деформационных марок используются пленочные отражатели, надежно закрепленные при помощи клеевых составов на несущие конструкции здания.

Деформационные марки имеют форму квадрата с размером стороны 15-30 мм. Приклеивание отражающих марок должно производиться аккуратно с последующим возможным удалением без повреждения фасада ОКН.

При использовании пластиковых отражателей геодезический мониторинг выполняется при помощи высокоточного электронного тахеометра.

Общее количество устанавливаемых деформационных марок – 30 (количество будет уточняться на втором этапе производства работ).

Деформационные марки следует установить на высоте 0,4-6,3 м от уровня отмостки. Как правило, марки располагают на участках наружных стен и углов здания в цокольной и парапетной (карнизной) частях.

Высотное положение марок выбирается так, чтобы они были:

- жестко связаны с фундаментом сооружения (возможно через промежуточные элементы – цокольные участки кладки);
- доступны для производства геодезических работ;
- расположены в безопасных от механических повреждений местах.

Обязательной является установка деформационных марок по углам здания (снаружи) стен, смежных с котлованом.

Оценка точности определения положения деформационного репера выполняется по разностям двойных измерений и по невязкам в полигонах по методике математической обработки результатов геодезических измерений.

9.6. Порядок и форма выдачи результатов мониторинга

По результатам наблюдений в соответствии с графиком мониторинга (см. табл. 8.1, отчета) выдаются: промежуточные и заключительный отчёты, включающие в себя:

- результаты инструментальных наблюдений за осадками зданий;
- результаты визуальных и инструментальных за дефектами и повреждениями конструкций;
- анализ результатов наблюдений;

- выводы и рекомендации.

20. Обоснования вывода историко-культурной экспертизы

Представленный на государственную историко-культурную экспертизу Раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), при строительстве объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных и хозяйственных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, разработанный ООО «ГеоСет» в 2026 г. по заказу ООО «ТЕЛЕГРАФ», содержит необходимые материалы и документы, достаточные для обоснования принятых проектных решений, направленных на решение задач по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Раздел содержит историко-архитектурные исследования, анализ предполагаемых к выполнению работ, предусмотренных проектной документацией по объекту «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», а также оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия.

Экспертом изучены (произведен анализ и сравнение) представленных документов, проанализирована степень влияния планируемых работ на сохранность объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А).

Проанализированы режимы использования земель и их неизменность при проведении работ.

Представленная документация содержит комплект материалов, который по составу и объёму соответствует требованиям Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 24.04.2025 г. № 530, а также положениям Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В результате изучения представленного раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), при строительстве объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных и хозяйственных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, эксперт пришел к следующим выводам:

1. Для исключения физического воздействия производства работ по проекту на объекты культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), в рамках выполнения раздела произведен анализ возможного влияния, оказываемого на объект культурного наследия и выполнена оценка воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия.

Разделом предусмотрены мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия:

- объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3;

- объекта культурного наследия федерального значения «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4;

- объекта культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б);

- объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1);

- объекта культурного наследия регионального значения «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б);

- объекта культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А).

Эксперт считает возможным согласиться с перечнем и объемом мероприятий, необходимых для сохранения Объектов.

2. Предложенные меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), можно считать достаточными.

3. Проектная документация:

- обеспечивает сохранение всех признаков и особенностей рассматриваемого объекта культурного наследия, которые могут быть определены в качестве предмета охраны данных объектов культурного наследия;
- не противоречит законодательству в области охраны объектов культурного наследия.

4. Предусмотренные в Разделе работы выполнены на основе исследований и соответствуют требованиям Федерального закона № 73-ФЗ;

5. Планируемые к выполнению работы не приводят к повреждению и изменению облика объектов культурного наследия; не оказывают влияния на утвержденный предмет охраны объектов культурного наследия; соответствуют правовым режимам использования земельных участков, требованиям к деятельности в границах территорий объектов культурного наследия; не нарушают существующей системы визуального восприятия объектов культурного наследия в сложившейся градостроительной ситуации; не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов культурного наследия.

6. Раздел разработан на основе принципов научной обоснованности, достоверности, полноты информации и объективности, и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия при проведении работ, отвечает требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

7. Эксперт отмечает, что настоящим актом государственной историко-культурной экспертизы (заключением) не рассматривается правильность принятых технических решений проекта, а только их направленность и правомерность применения в целях сохранения объекта культурного наследия.

19. Выводы экспертизы

Учитывая изложенное, эксперт считает возможным (положительное заключение) обеспечение сохранности объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного

по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А)

Раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в разные годы бывали революционеры Лопатин Герман Алексеевич, просветитель Ульянов Илья Николаевич, композитор Балакирев Милий Алексеевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Варварская, 3; «Здание аптеки Эвениуса», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 4; объектов культурного наследия регионального значения «Дом преподавателей Александровского Дворянского института, в котором в 1863 г. жил Ульянов Илья Николаевич», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, 3б (литера Б); «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1); «Здание губернской мужской гимназии, открытой в 1808г., где преподавали и учились многие известные деятели науки и культуры», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Ульянова, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварской, 1/3-2 (литеры А, А1, Б); «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А), при строительстве объекта: «Гостиница, расположенная на участке с кадастровым номером 52:18:0060063:521 в границах ул. Алексеевская, пл. Минина и Пожарского, ул. Варварская в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода», обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия,

при проведении земляных и хозяйственных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, рекомендуется к утверждению органом охраны объектов культурного наследия в установленном порядке.

Я, Фадеева Инна Павловна, несу ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде в формате переносимого документа (PDF) и подписан электронной подписью.

Эксперт

И.П. Фадеева