

**АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

проектной документации Раздел 13. «Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации». Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)»
(в составе проектной документации «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71»)

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Дата начала проведения экспертизы	26.05.2026 г.
Дата окончания проведения Экспертизы	03.06.2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Нижний Новгород
Заказчик экспертизы	Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно- производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области», ГАУ НО «НПЦ» ИНН/КПП 5260305317/526201001
Исполнитель (аттестованный эксперт по	Анна Вячеславовна Малышева (г. Москва)

проведению государственной историко-культурной экспертизы)	
--	--

Сведения об эксперте

Фамилия, имя и отчество	Малышева Анна Вячеславовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор, архитектор-реставратор 1 категории
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	23 года
Место работы и должность	генеральный директор ООО «Научно-проектное реставрационное предприятие «Симаргл» Индивидуальный предприниматель Анна Вячеславовна Малышева

Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении

Настоящим подтверждаю, что я, Малышева Анна Вячеславовна признаю свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, и отвечаю за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

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

Отношения эксперта и Заказчика экспертизы

Эксперт:

- не имеет родственных связей с Заказчиком экспертизы (его должностными лицами, работниками);
- 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 заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Цель экспертизы

- обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений) при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ;

Объект экспертизы

Проектная документация Раздел 13. «Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации». Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)», шифр 2026/ОС-АРХТ.05, разработанной ГАУ НО «НПЦ» в 2026 г. по заказу ООО «Армина», в составе проектной документации «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71».

Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно:

1. Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода (с изм., внесенными решением Нижегородского областного суда от 26.06.2006 по делу № А43-8725/2006-26-288);

2. Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 17.10.2022 № 424 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного (археологического) наследия федерального значения «Культурный слой города», расположенного в г. Нижнем Новгороде»;

3. Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12.02.2026 г. № 52 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», утверждении границ его территории и внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 26 сентября 2025 г. № 230»;

4. Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05 марта 2026 № 72 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» (Нижегородская область)».

Заказчиком представлен:

1. Письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 07.05.2026 г. №Сл-518-414928/26 «Об обеспечении сохранности достопримечательного места»»

2. Раздел проектной документации «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71. Раздел 13. «Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации». Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)», в составе:

Раздел I	Предварительные работы
1.1	Общие данные
1.2	Характеристика территории проведения работ
1.3	Нормативно-правовая база для выполнения научно-проектной документации
1.4	Исходно-разрешительная документация
1.5	Ситуационная схема, совмещенная со схемой землепользования с указанием существующего положения объектов культурного наследия на территории исследования
1.6	Фотофиксация ограждения на территории объектов культурного наследия регионального значения до начала проведения работ
Раздел II	Материалы по обоснованию обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»
2.1	Общие данные
2.2	Сведения об объекте культурного наследия регионального значения – достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»
2.3	Историко-архивные и библиографические сведения об объекте культурного наследия достопримечательное место
2.3.1	Краткая историческая справка: квартал церкви Трех Святителей в Нижнем Новгороде (в границах улиц Короленко, Новой, Славянской, Студеной)
2.3.2	Объекты культурного наследия, входящие в предмет охраны достопримечательного места
2.3.3	Иконографический материал квартала церкви Трех Святителей в Нижнем Новгороде (в границах улиц Короленко, Новой, Славянской, Студеной)
2.4	Предмет охраны объекта культурного наследия значения достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века - начало XX века
2.5	Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории

	объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»
2.6	Сведения о планируемых видах работ
2.6.1	Сведения о объекте капитального строительства
2.6.2	Планировочная организация земельного участка строительства
2.6.3	Сведения о организации строительства
Раздел III	Обеспечение сохранности достопримечательного места
3.1	Определение необходимости выполнения проекта об обеспечении сохранности достопримечательного места
3.2	Обоснование соответствия проводимых работ требованиям к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»
3.3	Оценка воздействия проводимых работ на предмет охраны объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»
3.3.1	Оценка воздействия проводимых работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов культурного наследия, расположенных в границах территории достопримечательного места, включенных в предмет охраны
3.3.2	Визуально-ландшафтный анализ
3.5	Меры по обеспечению сохранности достопримечательного места
—	Приложения

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат экспертизы

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

Сведения о проведённых исследованиях с указанием применённых методов, объёма и характера выполненных работ и их результатов

Эксперт государственной историко-культурной экспертизы в процессе проведения экспертизы руководствовался следующими нормами права:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530;

Экспертом:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы, подлежащие экспертизе;
- рассмотрены техническая документация, правовые акты, исторические материалы, предоставленные Заказчиком экспертизы;
- проведено визуальное обследование места расположения объекта, градостроительной ситуации;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, включающего документы, принятые от Заказчика, а также картографический и кадастровый материал, документы территориального планирования и градостроительного зонирования;
- оформлены результаты экспертизы (проведенных исследований) в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Указанные выше исследования проведены с применением методов натурного, архивного, библиографического, историко-архитектурного и градостроительного анализов в объёме, достаточном для обоснования выводов историко-культурной экспертизы.

Эксперт установил, что иных положений и условий, необходимых для работы эксперта и проведения экспертизы, не требуется. Эксперт при исследовании документов и материалов, представленных на экспертизу, счел их достаточными для подготовки заключения.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований

Представленный на государственную историко-культурную экспертизу Раздел 13. «Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации». Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трёх Святителей до

пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)», шифр 2026/ОС-АРХТ.05, разработан ГАУ НО «НПЦ» в 2026 г., в составе проектной документации «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71» (далее – Раздел, Раздел проектной документации, Раздел обеспечения сохранности).

Данный Раздел является самостоятельным разделом и разработан для проектной документации по объекту: «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71», шифр 17/ГП-23-ПЗ. Заказчик проектной документации: ООО «Армина» (ИНН/КПП 5260242339/ 526001001). Технический заказчик проектной документации: ООО ТК «Волга Транс Ойл» (ИНН/КПП 3022006690/ 302201001). Участок строительства: земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060123:371. Площадь участка строительства 3 457 кв. м. (сведения из ЕГРН).

Участок строительства расположен по ул. Короленко в границах территории объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода». Площадь объекта культурного наследия достопримечательное место 94657 кв. м.+/-108 кв. м. (Приказ УГО ОКН НО от 12.02.2026 № 52).

Раздел проектной документации выполнен с целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода при строительстве здания многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой по ул. Короленко, на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060123:371, расположенном по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. М. Горького, у дома № 71, и оценки воздействия строительных работ на объект культурного наследия регионального значения – достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода».

Раздел по обеспечению сохранности содержит текстовую и графическую части, в том числе:

- сведения об объекте культурного наследия и правовом регулировании в его границах территории;
- краткие исторические сведения об объекте культурного наследия;

- общее описание участка проведения работ и ситуационный план;
- сведения о планируемых видах работ и их описание;
- оценку воздействия проводимых работ на объект культурного наследия и выводы относительно соответствия проводимых работ требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
- Закона Нижегородской области от 2 февраля 2016 года №14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области;

Раздел выполнен в соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», согласно письма управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 07.05.2026 г. № Сл-518-414928/26 об обеспечении сохранности достопримечательного места.

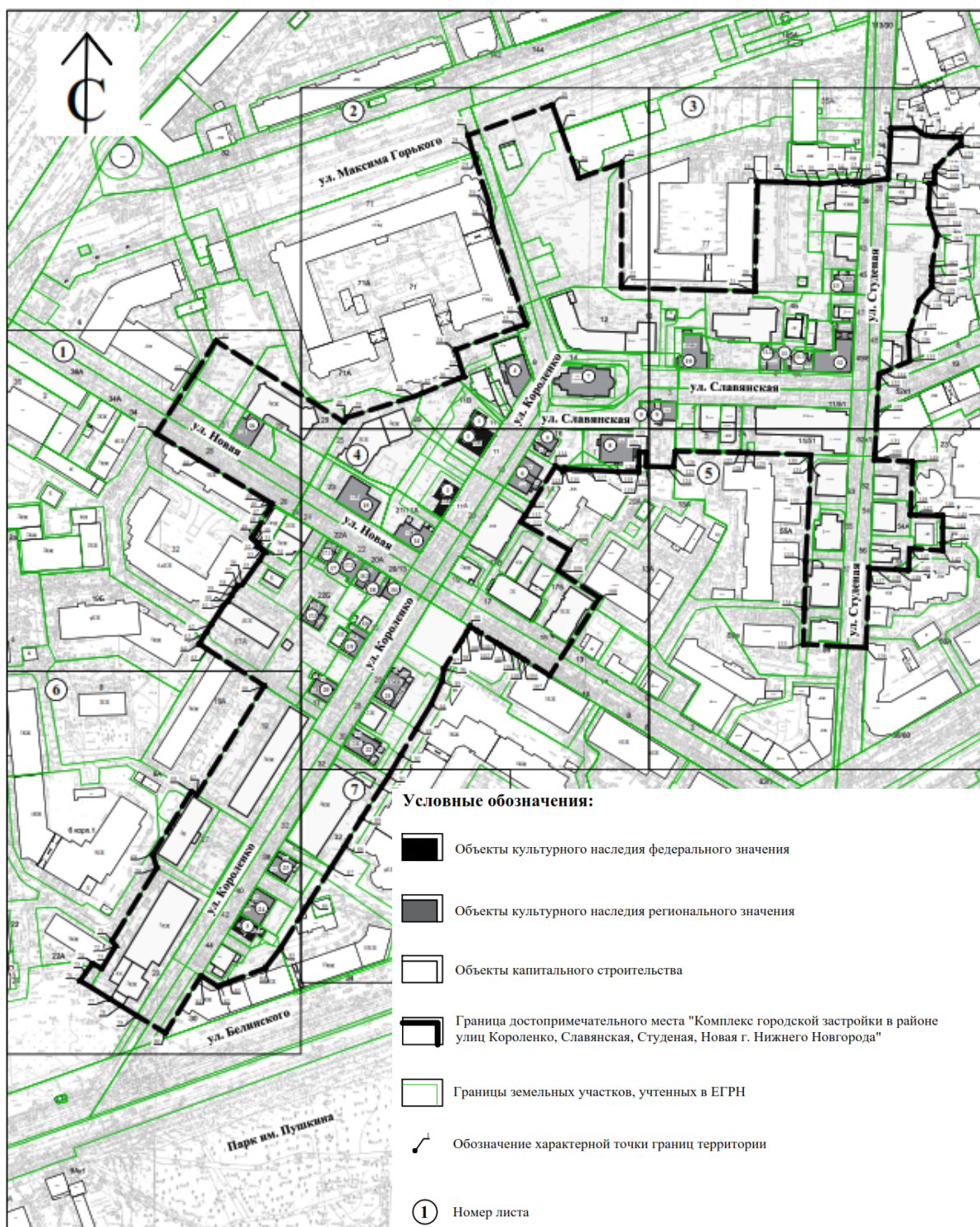
Сведения об объекте культурного наследия, краткие исторические сведения и о правовом регулировании в его границах территории объекта культурного наследия

Историческая территория в части улиц Славянской, Короленко, Студеной в 2025 году как объект культурного наследия была включена в перечень выявленных объектов культурного наследия приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 26 сентября 2025 года № 230.

Приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12.02.2026 № 52 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия регионального значения — достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», утверждении границ его территории и внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 26 сентября 2025 г. № 230» включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории

и культуры) народов Российской Федерации объект культурного наследия регионального значения — достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», настоящим приказом утверждены границы территории достопримечательного места.

Схема границ территории объекта культурного наследия регионального значения — достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»



Предмет охраны достопримечательного места утвержден приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05 марта 2026 № 72 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» (Нижегородская область)».

Предметом охраны объекта культурного наследия «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» являются:

1. **Градостроительные характеристики:** историческое местоположение объекта культурного наследия в границах улиц Короленко, Новая, Славянская, Студеная между двумя крупными магистралями – улицами Максима Горького и Белинского.

2. **Ландшафтные характеристики:** ровный рельеф местности с незначительными уклонами.

3. **Планировочная структура (по состоянию на 1845 г.):** трассировка улиц Короленко, Новая, Славянская, Студеная с композиционным центром – зданием церкви Трех Святителей, ширина улиц и тип озеленения (посадка деревьев между тротуаром и проезжей частью); перекресток улиц Славянская и Студеная, акцентированный главным домом усадьбы А.Н.Седова; сквозной характер улиц Студеная и Новая.

4. Объемно-пространственная структура:

– морфотип исторической застройки (малоэтажная разреженная жилая застройка усадебного типа) по четной стороне улицы Короленко до церкви Трех Святителей и по нечетной стороне улицы Короленко от д. 7 до д. 17; по улицам Новая, Студеная, Славянская в границах достопримечательного места;

– ритм застройки (застройка по историческим линиям с разрывами, прозрачными заборами, членением фасадов).

5. Основные точки и сектора видимости с ориентацией на историческую застройку и доминанту (церковь Трех Святителей):

- по ул. Короленко в сторону церкви Трех Святителей
- по ул. Короленко от церкви Трех Святителей
- по ул. Новая на пересечении с ул. Короленко
- от Церкви Трех Святителей по ул. Славянской до пересечения с ул. Студеной и в обратном направлении
- по ул. Студеная в предлагаемых границах с отступом от ул. Максима Горького и ул. Белинского

6. Архитектурно-стилистические особенности исторической застройки периода эклектики и модерна с выразительным декором фасадов.

7. Мемориальная значимость — подлинная историческая территория, где в конце XIX - начале XX века жили и работали деятели культуры и искусства А.М.Горький, В.М.Лемке, П.А.Домбровский, В.Г.Короленко, П.А.Альбицкий, Л.Н.Андреев, И.А.Бунин, А.П.Чехов, Ф.И.Шаляпин, В.И.Немирович-Данченко.

8. Ценные элементы застройки

Объекты культурного наследия

1. Жилой дом (ул. Короленко, 9);
2. Дом, в котором в 1900–1901 гг. жил Горький Алексей Максимович и где бывали Гарин-Михайловский Николай Григорьевич, Шаляпин Федор Иванович, Чехов Антон Павлович и другие деятели культуры (ул. Короленко, 11 (литер А));
3. Дом, в котором в 1888–1896 гг. жил писатель Короленко Владимир Галактионович (ул. Короленко, 11 а (литер Б));
4. Городская усадьба В.В. Бердиной (ул. Короленко, 13/20, ул. Новая, 20А):
 - 4.1. Главный дом (ул. Короленко, 13/20);
 - 4.2. Флигель (ул. Новая, 20А);
5. Церковь Трёх Святителей (ул. Короленко, 14 (литер А));
6. Жилой дом И.Ф. Эглита (ул. Короленко, 15);
7. Жилой дом А.Н. Бибихина (ул. Короленко, 16);
8. Жилой дом П.Н. Щелухиной (ул. Короленко, 17);
9. Жилой дом Скворцовой (ул. Короленко, 18);
10. Жилой дом Лаврова (ул. Короленко, 26);
11. Жилой дом (ул. Короленко, 30);
12. Жилой дом Панкратовых (ул. Короленко, 38);
13. Жилой дом (ул. Короленко, 40);
14. Дом, в котором в 1875–1876 гг. жил у своего деда Горький Алексей Максимович (ул. Короленко, 42 (литер А));
15. Усадьба В.М. Лемке. Главный дом (ул. Новая, 21/11, литеры А, А1, А2);
16. Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского) (ул. Новая, 22А, 22, 22Б):
 - 16.1. Главный дом (ул. Новая, 22А);
 - 16.2. Флигель (ул. Новая, 22);
 - 16.3. Флигель (ул. Новая, 22Б).
17. Доходный дом усадьбы В.М. Лемке (ул. Новая, 23);
18. Дом архитектора П.А. Домбровского (ул. Новая, 31, литер А);
19. Дом причта церкви Трёх Святителей (ул. Славянская, 1);
20. Дом отставного штабс-капитана И.Е. Войнич-Сянженцкого (ул. Славянская, 2);

21. Жилой дом М.Н. Сиротина (ул. Славянская, 3);
22. Усадьба Гусевых (ул. Славянская, 4А, 4):
 - 22.1. Главный дом (ул. Славянская, 4А);
 - 22.2. Флигель (ул. Славянская, 4).
23. Жилой дом Н.В. Эвениуса (Г.Н. Виноградова, И.С. Иванова)
(ул. Студеная, 45);
24. Усадьба А.Н. Седова. Главный дом с флигелем и лавкой (ул. Студеная, 49/6).

Ценные объекты историко-градостроительной среды, входящие в предмет охраны достопримечательного места

1. Дом № 28 по улице Короленко (начало XX в.);
2. Дом № 44 по улице Короленко;
3. Дом № 24 по улице Новой (Дом А.И. Цыльова);
4. Дом № 26 по улице Новой (Дом Н.В. Петровой);
5. Дом № 4-6 по улице Славянской (Дворовой флигель усадьбы Гусевых);
6. Дом № 7 по улице Славянской (Дом Зеленогорской женской пустыни);
7. Дом № 36 по улице Студёной (Дом семьи Домбровских);
8. Дом № 38 по улице Студёной;
9. Дом № 47 по улице Студёной (Дом Флоренских);
10. Дом № 48 по улице Студёной;
11. Дом № 52 по улице Студеной;
12. Дом № 54 по улице Студеной;
13. Дом 54А по улице Студеной (Флигель городской усадьбы);
14. Дом № 56 по улице Студеной (Дом Е.П. Аркадьевой).

Ценные объекты современной застройки

(входящие в предмет охраны достопримечательного места)

1. Жилой дом по ул. Студеная, 53 («Кунштюк»);
2. Дом по ул. Новая, 19/20.

Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» утверждены приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

Согласно приказу в границах территории достопримечательного места установлены следующие территориальные зоны:

1. УЛ – зона улиц, дорог
2. Зоны сохранности историко-градостроительной среды:
 - ЗЗТ - зона застройки территорий объектов культурного наследия;

- ЗИЗ – зона исторической застройки (ЗИЗ-1, ЗИЗ-2, ЗИЗ-2.1, ЗИЗ-2.2, ЗИЗ-3, ЗИЗ-4, ЗИЗ-5, ЗИЗ-6, ЗИЗ-6.1, ЗИЗ-7).

3. Зоны застраиваемых территорий:

- З3а – зона застройки, адаптированной по отношению к историко-градостроительной среде (З3а-1, З3а-2, З3а-3, З3а-4, З3а-5, З3а-6);

- З3в – зона застройки, выполненной в контексте историко-градостроительной среды – многоэтажной (высотной);

- З3м – зона застройки, выполненной в контексте историко-градостроительной среды – малоэтажной (З3м-1, З3м-2).

Согласно приказу в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» устанавливаются требования к осуществлению хозяйственной деятельности и градостроительным регламентам общие и в границах регламентных участков территориальных зон.

Общими требованиями в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» разрешается:

1) выполнение работ по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории Достопримечательного места, работ, направленных на обеспечение сохранности особенностей Достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

2) строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды;

3) осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей Достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

4) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленными объектами культурного наследия;

5) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории

Достопримечательного места и не являющихся объектами культурного наследия;

б) благоустройство территории в соответствии с предметом охраны Достопримечательного места, в том числе:

– проведение работ по озеленению территории при условии сохранения целостности историко-градостроительной среды и обеспечения визуального восприятия предмета охраны Достопримечательного места;

– установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

а) информационных надписей и обозначений, памятных знаков габаритами не более 1,2х0,8 м;

б) строительной сетки с изображением объектов ремонта, реставрации, реконструкции, строительства;

в) сити-форматов, тумб, объектов системы городской ориентирующей информации высотой не более 1,5 м;

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

- установка малых архитектурных форм (фонарные столбы, скамьи, ограждения) и информационных конструкций, соответствующих по стилю и масштабу окружающей застройки Достопримечательного места и обеспечивающих визуальное восприятие предмета охраны Достопримечательного места;

- устройство инженерного и дорожного оборудования;

объектов инженерной инфраструктуры, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

7) ремонт, реконструкция линейных объектов с учетом предмета охраны Достопримечательного места;

8) снос (демонтаж) не представляющих историко-культурной ценности зданий, строений, сооружений, а также иных объектов;

9) проведение санитарных рубок, рубок ухода, а также ландшафтных рубок древесно-кустарниковой растительности;

10) организация подземных автостоянок при возведении новых объектов капитального строительства;

11) организация открытых парковок (гостевых и приобъектных автостоянок) на специально отведенных площадках.

В границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» запрещается:

1) ведение хозяйственной деятельности, нарушающей предмет охраны, в том числе снос зданий, составляющих предмет охраны Достопримечательного места;

2) проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, оказывающих негативное воздействие на территорию, предмет охраны Достопримечательного места и создающих угрозу экологической и пожарной безопасности; использование технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты и территории, составляющие предмет охраны Достопримечательного места;

3) использование для зданий, строений, сооружений и объектов следующих строительных материалов:

– при отделке фасадов – открытой кладки из пеноблоков или газосиликатных блоков, покрытий с высокой светоотражающей способностью, сайдинга, блокхауза; в цветовом решении - ярких цветов;

– при отделке кровель и козырьков - покрытий с высокой светоотражающей способностью, керамической черепицы; в цветовом решении - ярких цветов;

- устройство ограждений из профилированных листов и сборных железобетонных элементов;

4) размещение на фасадах объектов культурного наследия и ценных объектов историко-градостроительной среды, выходящих на территории общественного назначения, инженерно-технического оборудования (за исключением счетчиков коммунальных услуг);

5) размещение средств наружной рекламы и информации, за исключением случаев, указанных в подпункте 9 пункта I настоящих требований;

б) прокладка инженерных коммуникаций надземным и наземным способом.

Краткая историческая справка:

квартал церкви Трех Святителей в Нижнем Новгороде (в границах улиц Короленко, Новой, Славянской, Студеной)

1. Ранний период (конец XVIII – первая половина XIX в.)

До конца XVIII – начала XIX в. исследуемая территория находилась за чертой города Нижнего Новгорода, отделённая оврагом. На планах 1792, 1800, 1829, 1836, 1840 гг. участок фиксировался как незастроенный или с единичными строениями. Граница города в 1836–1840 гг. проходила по современной ул. Горького.

2. Проектирование и начало застройки (1839–1859 гг.)

Основы развития района заложены генеральным планом 1839 г.. В 1836–1839 гг. архитектор И.Е. Ефимов и инженер П.Д. Готман запроектировали улицы:

- Короленко (первоначально Канатная),
- Новую,
- Славянскую (первоначально Немецкая),
- Студеную.

Проектный план 1845 г. зафиксировал трассировку улиц, сохранившуюся до наших дней. План 1848–1849 гг. (топограф Лебедев) показывает застройку только по красным линиям, внутриквартальные территории – пустующими (огороды, сады). Застройка – деревянные городские усадьбы.

К 1850-м гг. квартал приобрёл форму почти правильного ромба, ограниченного улицами Полевой (ныне Горького), Белинского (бывш. Напольно-Монастырской), Костина (бывш. Готмановской) и Студеной. Ромб пересекали диагонали улиц Новой и Короленко.

На восточной границе располагались Петропавловское (православное) и Лютеранское (Немецкое) кладбища, а также Немецкая площадь.

Градостроительная доминанта – каменная церковь Трёх Святителей (построена в 1859–1860 гг.).

3. Активный период развития (1880–1890-е гг.)

- Застройка – преимущественно деревянные 1–2-этажные дома.
- Состав жителей: чиновники, мещане, крестьяне (люди среднего достатка).
- Происходит уплотнение застройки (флигели, хозпостройки во дворах), но усадебный принцип сохраняется.

• Планы 1876, 1884, 1893 гг. фиксируют уже сложившуюся квартальную сетку, названия улиц (Новая, Канатная, Немецкая) и церковь.

4. Первая половина XX в. Деградация и изменения

• 1920 г.: переименование улиц: Канатная → Короленко, Немецкая → Славянская.

• Из-за отсутствия содержания часть деревянных домов разобрана, утрачен декор.

• Ликвидировано Немецкое кладбище (на его месте – школа).

• 1970-е гг.: предложение снести историческую застройку и построить многоэтажные дома не реализовано. Частично построены «дом-плита» и «дома-акценты» на ул. Горького (1975–1985, арх. Ю.Н. Бубнов), что разорвало ул. Студеную.

5. Охранные зоны и проекты реконструкции (1984–1986 гг.)

• 1984 г.: институт «Спецпроектреставрация» признал район ценным. Разработан проект детальной планировки (рук. А.Е. Харитонов) с 8

заповедными зонами. В границы вошли перекрёсток Короленко и Новой с 36 объектами деревянной застройки (4 – уже памятники).

- Компромиссное решение: реставрация домов по красным линиям, новое строительство – только во дворах.

- 1986 г.: проект микрорайона между Горького, Белинского, Костина и Ашхабадской – историческая застройка рассматривалась изолированно, предлагалась новая линия застройки параллельно исторической (не реализовано).

6. 1990–2000-е гг. Новая волна строительства (нижегородская архитектурная школа)

Ведущие архитекторы (А. Харитонов, Е. Пестов, А. Зеляев, С. Попов, И. Гольцев, С. Тимофеев, А. Февралев и др.) возводят здания:

- Внутриквартальные крупные дома: «Пила» (Славянская, 10А, 1994–1995), дом на Студеной, 55А (1996–1997).

- Дом «Кунштюк» (Студеная, 53а, 2000–2001): воссоздан исторический деревянный фасад разобранного дома XIX в. + монолитный железобетонный объём.

- Дом Гринина (ул. Студеная, 55) – стилизация под провинциальную эклектику, административное использование.

- Ул. Новая, 15 (арх. Шаганов, Болгов, Королева, 1993–1997): асимметричные, иррациональные фасады, гостиница и офисы.

- Ул. Новая, 17 (рубеж 1990–2000-х): бывший банк, ныне частная клиника.

7. 2010–2020-е гг. Приоритет сохранения

В 2016, 2017, 2021, 2023 гг. утверждены зоны охраны объектов культурного наследия в границах «Заповедных кварталов». Современная среда – совокупность исторической, советской и новой застройки при сохранении исторической трассировки улиц.

8. Характеристика ключевых улиц (история и современное состояние)

Улица Короленко (бывш. Канатная):

- Запроектирована в 1836–1839 гг., на планах с 1840-х гг.

- Названа по канатным фабрикам; в 1920-х переименована в честь В.Г. Короленко.

- Сохраняет историческую трассировку и частично застройку XIX – начала XX в.

- *Чётная сторона:* дома №42, 40, 38 – памятники (в т.ч. дом, где жил А.М. Горький у деда в 1875–1876 гг.). №32 – современный дом, №30 – памятник (жилой дом 2-й пол. XIX – нач. XX в.), №26 – усадьба Лаврова (1846 г.), №18 – усадьба Скворцовой (1891 г.). На перекрёстке с Новой – пустырь под строительство гостиницы.

• *Нечётная сторона*: №17 – дом Щелухиной (1911–1912), №15 – дом Эглита (1905), №13/20 – усадьба Бердиниковой (сер. XIX – кон. XIX в.), №11, 11А, 21/11 – усадьба инженера В.М. Лемке, №9 – жилой дом последней четв. XIX в.

Улица Новая:

• Проложена поперек Канатной; соединяла Напольно-Монастырскую, Новую пл. (ныне пл. Горького) и Ильинскую.

• Застройка с 1840-х гг., усадебная, деревянная.

• Памятники: усадьба В.М. Лемке (д.21/11 и 23), усадьба Ф.П. Яхонтовой (22А и 22), дом архитектора П.А. Домбровского (31). Дома №15 и 17 – новые объекты на месте исторических усадеб XIX в.

Улица Славянская (бывш. Немецкая):

• Планировка 1830–1840-х гг., выходила к Немецкому кладбищу.

• Примыкает к площади у церкви Трёх Святителей.

• Памятники: дом причта (№1, 1911), дом М.Н. Сиротина (№3, 1910), усадьба Гусевых (№4А, 4), усадьба Седовых (Студеная, 49/6).

• На нечётной стороне – «Дом мытарей» (№11, 1994–1995, арх. Борисюк, Откин).

Улица Студеная:

Историческая застройка второй половины XIX в. В пределах домов №52–56, 53–59 – городские усадьбы (Аркадзева, Курепина, Синев, Фролов, Урлашов и др.). Часть зданий утратила декор, но сохранила объёмы. Дворы частично застроены современным жилым комплексом («Изумрудный город»).

9. Церковь Трёх Святителей

Центральное смысловое, архитектурное и градостроительное ядро квартала, расположена на пересечении улиц Короленко и Славянской.

Итоговая оценка

Историко-градостроительная среда квартала Трёх Святителей обладает высокой степенью насыщенности объектами исторической застройки второй половины XIX – начала XX вв. (эkleктика, стилизаторство, деревянно-каменные усадьбы). Несмотря на включение современных объектов, сохраняется целостная совокупность, характерная для нижегородской архитектуры указанного периода.

Общее описание участка проведения работ и сведения о планируемых видах работ

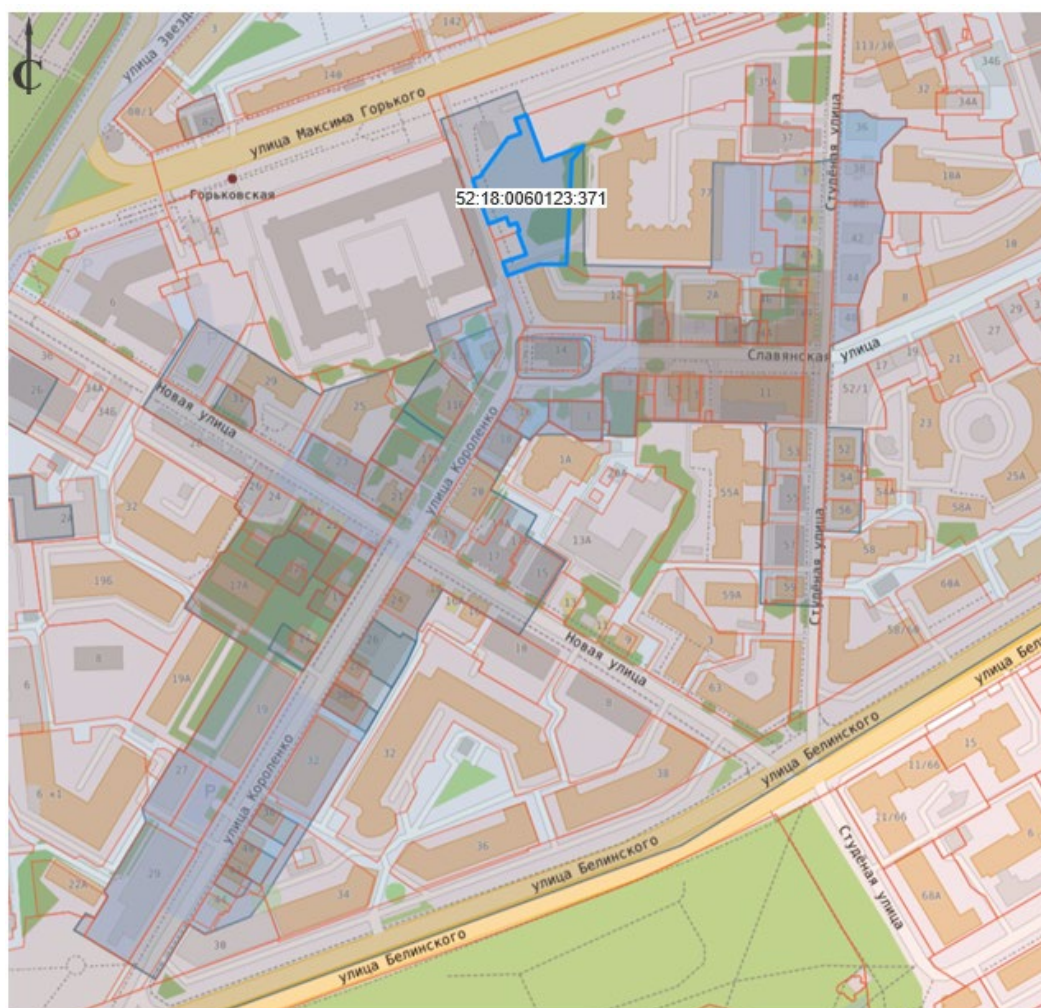
Участок проектирования полностью располагается:

– в границах исторической территории «Старый Нижний Новгород» с особым правовым режимом регулирования архитектурно-градостроительной деятельности (решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.1993 № 370-м);

– в границах историко-культурной заповедной территории в районе улиц Славянской, Короленко, Студеной, утвержденной постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области от 18.11.1997 № 281;

– в границах объекта археологического наследия федерального значения – «Культурный слой города» Нижнего Новгорода, утвержденных приказом Управления от 17.10.2022 № 424. *Раздел по обеспечению сохранности объекта археологического наследия федерального значения «Культурный слой города» г. Нижнего Новгорода был разработан в 2024 г. (ИП Тедорадзе А.С, ИНН 682700473620), согласованный управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 07.06.2024 № Сл-518-489282/24;*

- в границах зоны застройки, выполненной в контексте историко-градостроительной среды – многоэтажной (высотной) (ЗЗв) объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода».



Ситуационная схема участка строительства в границах территории объекта культурного наследия, <https://nspd.gov.ru>

52:18:0060123:371 - кадастровый номер земельного участка под строительство здания многофункционального использования

Ближайшие объекты культурного наследия, внесенные в предмет охраны достопримечательного места место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»:

- Жилой дом (ул. Короленко, 9), номер в ЕГРОКН: 522111347930005;
 - Церковь Трёх Святителей (ул. Короленко, 14 (литер А)): номер в ЕГРОКН 521510301220005;
 - Дом отставного штабс-капитана И.Е. Войнич-Сянженцкого (ул. Славянская, 2), номер в ЕГРОКН: 522011340290005,
- расположены от участка строительства с кадастровым номером 52:18:0060123:371 на расстоянии не менее 50 м.

Участок свободен от застройки.

На земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060123:371 в границах объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», предлагается строительство здания многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой.

Основанием для разработки проектной документации является трехсторонний Договор №17/ГП-23 от 11.09.2023 г. между Заказчиком — ООО «Армина», Техническим заказчиком — ООО «ТК «ВолгаТрансОйл» и Генпроектировщиком — ООО «Волговятпроектстрой» и техническое задание.

Проектная документация «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. М. Горького, у дома № 71» выполнена в составе:

1. Том 1, Раздел 1 «Пояснительная записка», шифр 17/ГП-23-ПЗ, ООО «Волговятпроектстрой»;
2. Том 2, Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка», шифр 17/ГП-23-ПЗУ, ООО «Волговятпроектстрой»;
3. Том 3, Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения», шифр 881.23-АР, ООО «НПО «Архстрой»;
4. Том 4, Раздел 4 «Конструктивные решения», шифр 17/ГП-23-КР, ООО «Волговятпроектстрой»;
5. Том 5, Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»;

6. Том 5.1, Подраздел 1 «Система электроснабжения», шифр 17/ГП-23-ИОС1, ООО «Волговятпроектстрой»;
7. Том 5.2, Подраздел 2 «Система водоснабжения», шифр 17/ГП-23-ИОС2, ООО «Волговятпроектстрой»;
8. Том 5.3, Подраздел 3 «Система водоотведения», шифр 17/ГП-23-ИОС3, ООО «Волговятпроектстрой»;
9. Том 5.4, Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети», шифр 17/ГП-23-ИОС4, ООО «Волговятпроектстрой»;
10. Том 5.5, Подраздел 5 «Сети связи», шифр 17/ГП-23-ИОС5, ООО «Волговятпроектстрой»;
11. Том 6, Раздел 7 «Проект организации строительства», шифр 4300-24-ПОС, ООО ПТП «Кров»;
12. Том 7, Раздел 8 «Мероприятия по охране окружающей среды», шифр 17/ГП-23-ООС, ООО «Истоки»;
13. Том 8, Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности», шифр 17/ГП-23-ПБ, ООО «Волговятпроектстрой»;
14. Том 9, Раздел 10 «Требования к обеспечению безопасности эксплуатации объектов капитального строительства», шифр 17/ГП-23-ТБЭ, ООО «Волговятпроектстрой»;
15. Том 10, Раздел 11 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства», шифр 881.23-ОДИ, ООО «НПО «Архстрой»;
16. Том 11, Конструктивные решения отражения котлована, шифр 2515-МР-О-КР1.1, АО «НИЦ «Строительство»;
17. Том 12, Конструктивные решения по укреплению грунтов основания, шифр 6788-КР, АО «НИЦ «Строительство».

Участок строительства приближен к дорожному полотну ул. Максима Горького, расположен между высотными объектами капстроительства: административное здание (6 этажей), ул. Максима Горького, 71; жилой дом (12 этажей), ул. Максима Горького, 73; жилой дом (9 этажей), ул. Максима Горького, 77. Территория указанных объектов не входит в границы достопримечательного места. Участок, отведённый под строительство нового объекта, расположен между высотными указанными объектами. Новый объем визуально сформирует «ворота» между существующими крупномасштабными объектами со стороны ул. Максима Горького, акцентируя вход на территорию достопримечательного места с его ценной исторической средой.

Сведения об объекте капитального строительства

Здания многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой.

Рельеф участка техногенный, неравномерно спланированный. Отметки поверхности земли 167,1-171,3 мБС (по устьям инженерно-геологических выработок). Вертикальная планировка решена с учетом отметок существующего рельефа. За абсолютную отметку чистого пола первого этажа (относительная отметка 0,000) Объекта принята отметка 168,50 мБС.

Здание имеет переменную этажность.

Высота здания (54,66 м – до нижней границы открывающегося проема, согласно п.3.1 СП 1.13130.2020) более 50 метров, но не более 55 метров.

Снижение визуального масштаба нового объекта строительства должно быть достигнуто применением фасадных материалов и цветовой отделке, нейтральной для исторических объектов. Визуальное восприятие современной высотной доминанты должно быть обеспечено озеленением и благоустройством территории.

Каркас здания представляет собой смешанную конструктивную систему, состоящую из монолитных несущих стен, колонн, диафрагм жёсткости, балок и монолитных плоских перекрытий. Монолитная конструктивная система - рамно-связевая схема, нерегулярная в плане.

Наружные стены запроектированы трехслойные: монолитный железобетон или кладка из газобетона с теплоизоляцией и наружной отделкой.

Кровля – бесчердачная, невентилируемая, с устройством многослойного ковра из рулонных материалов, с разуклонкой.

Количество этажей (в том числе, подземных) 17.

Въезд на территорию запроектирован с существующего основного проезда, примыкающего к ул. Короленко. Также предусмотрен второй въезд через арку проектируемого здания, осуществляющийся с ранее запроектированного основного проезда, расположенного в красных линиях ул. Максима Горького.

Благоустройство территории предусматривает устройство асфальтированных проездов и проездов из брусчатки, тротуаров из брусчатки, посадка газона и зеленых насаждений, установка малых архитектурных форм.

Разработчиком Раздела сделан вывод о проектировании строительства в стесненных условиях городской среды, а также приведен анализ принятых решений для безопасного производства в стесненных условиях.

Технологическая последовательность работ при возведении объекта капитального строительства предусматривает работу строительной техники, в том числе, башенных кранов, самосвалов, экскаваторов, кранов-манипуляторов.

Оценка воздействия мероприятий, разработанных проектной документацией «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71» на объект культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»

Разработчиком Раздела выполнен анализ воздействия мероприятий, разработанных проектной документацией «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71» на предмет охраны достопримечательного места, в том числе, на предмет воздействия проводимых работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов культурного наследия, расположенных в границах территории достопримечательного места, включенных в предмет охраны, и на предмет соответствия проектных решений требованиям к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия.

Для оценки влияния нового строительства, условий восприятия ценных панорам и видов городского ландшафта, определения преемственного развития сложившегося силуэта, композиции и архитектурно-художественного облика города, предмета охраны достопримечательного места, выполнен ландшафтно-визуальный анализ.

В результате анализа предмета охраны установлено, что:

- границы достопримечательного места и его историческое местоположение не изменяются при строительстве проектируемого здания. Историческое местоположение объекта культурного наследия «Церковь Трёх Святителей» как композиционного центра сохраняется неизменным;
- проектной документацией не предполагается вертикальной планировки, изменяющей общий уклон местности. Рельеф сохраняется;
- трассировка, ширина улиц, озеленение разделительной полосы не изменяется. Проектируемое здание не перекрывает сквозных проездов;
- проектируемое здание (многофункциональное с апартаментами) не является усадебным типом. Однако, попадая во второстепенный сектор видимости и формируя фон, оно не разрушает основного морфотипа вдоль главных лучей видимости (чётная сторона Короленко до церкви, нечётная от д.7 до д.17);
- включение новой застройки во второстепенный сектор видимости не изменяет сложившихся градостроительных связей между магистралями и

храмом; требуется нейтральная отделка, чтобы здание не контрастировало с масштабом усадебной застройки;

- требуется соблюдать условия нейтрализации объекта нового строительства: допускается «фоновая» архитектура без выраженных стилистических претензий, без отсылок к современной коммерческой стилистике (блестящие фасады, хаотичное остекление, фрагментарная отделка);

- проектируемое здание не изменяет мемориальной значимости достопримечательного места. С целью сохранения эмоционально-ценностного восприятия «духа места» требуется предусмотреть новое здание нейтральным по цветовому решению и визуальному восприятию;

- воздействие строительных работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов культурного наследия отсутствует. Реализация проектных решений не создает угрозы сохранности объектам культурного наследия, отнесенным к предмету охраны достопримечательного места, и обеспечивает их безопасную эксплуатацию.

Таким образом, проектные решения не затрагивают и не нарушают предмет охраны, поскольку участок находится вне зоны ценной исторической застройки, утвержденный приказом УГО ОКН Нижегородской области от 05 марта 2026 г. № 72.

На основании проведенной оценки соответствия проводимых работ проекта строительства требованиям к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия достопримечательное место установлено:

- земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060123:371 расположен в зоне утраченной исторической среды, где к настоящему времени сформировался крупномасштабный морфотип застройки, не обладающий историко-культурной ценностью. Окружение участка составляют павильон метро «Горьковская», существующая застройка, не является ценной исторической застройкой и не включена в предмет охраны достопримечательного места;

- проектируемое здание многофункционального использования с апартаментами, помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой:

- полностью соответствует разрешенным видам работ общих требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия (пп. 2, 3, 6, 10, 11);

- способствует упорядочению застройки, благоустройству и развитию транспортной инфраструктуры на участке, утратившем историческую среду;

- проектом предусмотрены меры по защите котлована, усилению грунтов, мониторингу. Применяемые технологии (стена в грунте, струйная цементация) исключают негативное воздействие на соседние объекты и территорию достопримечательного места в целом.;

- проектом предусмотрены безударные технологии (струйная цементация вместо забивки свай), что исключает динамическое воздействие на грунты основания. Согласно СНиП 3.02.01-87, зона влияния динамических нагрузок ограничена строительной площадкой, за пределами которой (на расстоянии от существующих зданий и сооружений) воздействие отсутствует;

- проектом предусмотрен замкнутый цикл водоотлива с откачкой воды в герметичные емкости и последующим вывозом. Исключен сброс воды в грунт, что предотвращает подтопление оснований соседних зданий. Мероприятия соответствуют требованиям СП 104.13330 для защиты территорий от подтопления;

- проектом предусмотрен мониторинг технического состояния зданий и сооружений, попадающих в зону влияния строительства, в соответствии с ГОСТ 31937-2024. Программа мониторинга включает геодезические наблюдения за осадками фундаментов существующих зданий, визуальный контроль появления трещин в несущих конструкциях, ведение журналов наблюдений с фиксацией деформаций. Проведение мониторинга обеспечивает своевременное выявление и предотвращение негативных изменений;

- здание запроектировано с I степенью огнестойкости, классом конструктивной пожарной опасности СО. Монолитная железобетонная конструктивная система (рамно-связевая схема) обеспечивает пространственную жесткость и неизменяемость здания. Срок эксплуатации составляет не менее 50 лет (II уровень ответственности по ГОСТ 27751-2014). Данные параметры исключают возникновение аварийных ситуаций, которые могли бы повлиять на сохранность объектов культурного наследия вне участка.

Таким образом, проектные решения соответствуют требованиям к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории достопримечательного места, утвержденных приказом УГО ОКН Нижегородской области.

Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» при проведении работ

С целью обеспечения сохранности достопримечательного места и его ценных элементов застройки, отнесенных к предмету охраны, при производстве работ определено, что:

1. Работы по строительству объекта вести согласно документации Том 6, Раздел 7 «Проект организации строительства», шифр 4300-24-ПОС, ООО ПТП «Кров»; на выделенном для этих целей земельном участке.

2. Вблизи ценных элементов застройки, отнесенных к предмету охраны, в том числе, не допускать производство работ механизмами, имеющими вибрационное и динамическое воздействие на окружающую застройку.

3. Предусмотреть соблюдение требований по предотвращению запыленности и загазованности воздуха с целью предотвращения негативного влияния на ценные элементы застройки, отнесенные к предмету охраны.

4. Во время всего срока строительства регулярно и в полном объеме производить сбор и транспортировку отходов производства и бытовых отходов на объекты их сортировки, переработки и утилизации (полигон) специализированными предприятиями, имеющими соответствующую лицензию на данный вид деятельности.

5. Не допускать поджогов мусора, разлива нефтепродуктов, захламления территории. В зимний период не допускается оттаивание грунта путем поджогов.

6. При выявлении условий, ухудшающих состояние ценных элементов застройки, отнесенных к предмету охраны (отклонение стен от вертикальности, появление трещин, сколов и т.д.) необходимо незамедлительно остановить работы до устранения причины.

7. Земляные работы осуществлять при археологическом надзоре (соблюдать требования раздела по обеспечению сохранности данного объекта археологического наследия, 2024 г., согласованного управлением государственной охраны ОКН Нижегородской области (заключение от 07.06.2024 № Сл-518-489282/24)).

Реализация проектных решений, предусмотренных проектной документацией «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71», выполненной ООО «Волговятпроектстрой», 2024 г., не оказывает влияния на сохранность объекта культурного наследия достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего

Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений) и его ценные элементы застройки, отнесенные к предмету охраны.

Обоснование вывода экспертизы

В соответствии с п. 2 ст. 36 Федерального закона № 72-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 настоящего Федерального закона работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 настоящего Федерального закона требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 2 статьи 45 настоящего Федерального закона, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

Согласно п.2 ст. 56.4 указанного Федерального закона в целях обеспечения сохранности предмета охраны достопримечательного места в границах территории достопримечательного места органом охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничения использования лесов и требования к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места, включая требования к видам разрешенного использования земельных участков, к хозяйственной деятельности на земельных участках в границах территории достопримечательного места.

Таким образом, мероприятия по обеспечению сохранности должны предусмотреть сохранение предмета охраны объекта культурного наследия и соответствовать установленным требованиям к осуществлению деятельности

и требованиям к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места.

В целом, обеспечение сохранности объектов культурного наследия рассматривается как комплекс различных мероприятий, которые направлены на предотвращение изменений технических и архитектурно-конструктивных параметров памятника, в том числе:

- мероприятия по защите объекта культурного наследия во время проведения работ;
- мониторинг технического состояния объектов культурного наследия;
- обеспечение защиты объекта культурного наследия от динамических нагрузок вследствие движения автотранспорта и строительной техники в ходе работ и т.п.

Представленный на экспертизу Раздел разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
- Закона Нижегородской области от 2 февраля 2016 года №14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области.

Проектная документация Раздел 13. «Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации». Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)» в составе проектной документации «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71») содержит материалы обоснования сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода».

Решения, предусмотренные проектной документацией при проведении строительства, не нарушают планировочные, объемно-пространственные характеристики Достопримечательного места, определенные предметом

охраны, включая пространственную организацию местности, не изменяют архитектурно-стилистические характеристики, определенные предметом охраны достопримечательного места, не создают угрозы для обеспечения их физической сохранности.

Мероприятия, предусмотренные проектной документацией, не нарушают сохранность особенностей (предмета охраны) достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», послуживших основанием для их включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению.

Проектная документация Раздел 13. «Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации». Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)» в составе проектной документации «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71») соответствует требованиям законодательства, выполнена на должном профессиональном уровне, содержит достаточный объем и обоснованность проектных решений и мероприятий, необходимых для сохранения объекта культурного наследия, учитывает требования современных норм и правил, и рекомендуется к утверждению управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области в установленном порядке.

Выводы экспертизы

Проектная документация Раздел 13. «Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации». Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима

Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)» в составе проектной документации «Здание многофункционального использования с апартаментами на верхних этажах, помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на ул. Горького, у дома №71»), шифр 2026/ОС-АРХТ.05, разработанной ГАУ НО «НПЦ» в 2026 г. по заказу ООО «Армина», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и обеспечивает сохранность объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений) (**положительное заключение**).

Дата оформления заключения экспертизы – 03.06.2026 г.

Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с приложениями и документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.

К настоящему заключению прилагаются:

1. Письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 07.05.2026 г. № Сл-518-414928/26 об обеспечении сохранности достопримечательного места.
2. Фотофиксация участка строительства.

Государственный эксперт

А.В. Малышева

Письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 07.05.2026 г. № Сл-518-414928/26 об обеспечении сохранности достопримечательного места



2

условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

С учетом изложенного сообщаем о необходимости разработки раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения (достопримечательного места) «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» в рамках реализации указанного проекта.

И.о.руководителя



Н.Н.Тамбовцева

Фотофиксация участка строительства



Фото 1. Вид с четной стороны ул. Максима Горького на участок строительства: справа – административное здание (ул. Максима Горького, 71); слева – дом жилой (ул. Максима Горького, 73); в глубине за участком строительства – жилой дом (ул. Максима Горького, 77)



Фото 2. Вид от павильона метро «Горьковская». Огороженная территория участка строительства.



Фото 3. Огороженная территория участка строительства: справа— дом жилой (ул. Максима Горького, 73); в глубине— многоэтажная жилая застройка по четной стороне ул. Максима Горького.



Фото 4. Ул. Короленко в сторону объекта культурного наследия «Церковь Трех Святителей»: слева— территория участка строительства; в глубине— «Церковь Трех Святителей» (ул. Короленко, 14).



Фото 5. Вид от поворота ул. Короленко в сторону ул. Максима Горького: справа– трехэтажный жилой дом (ул. Короленко, 12); в глубине– огороженная территория участка строительства.

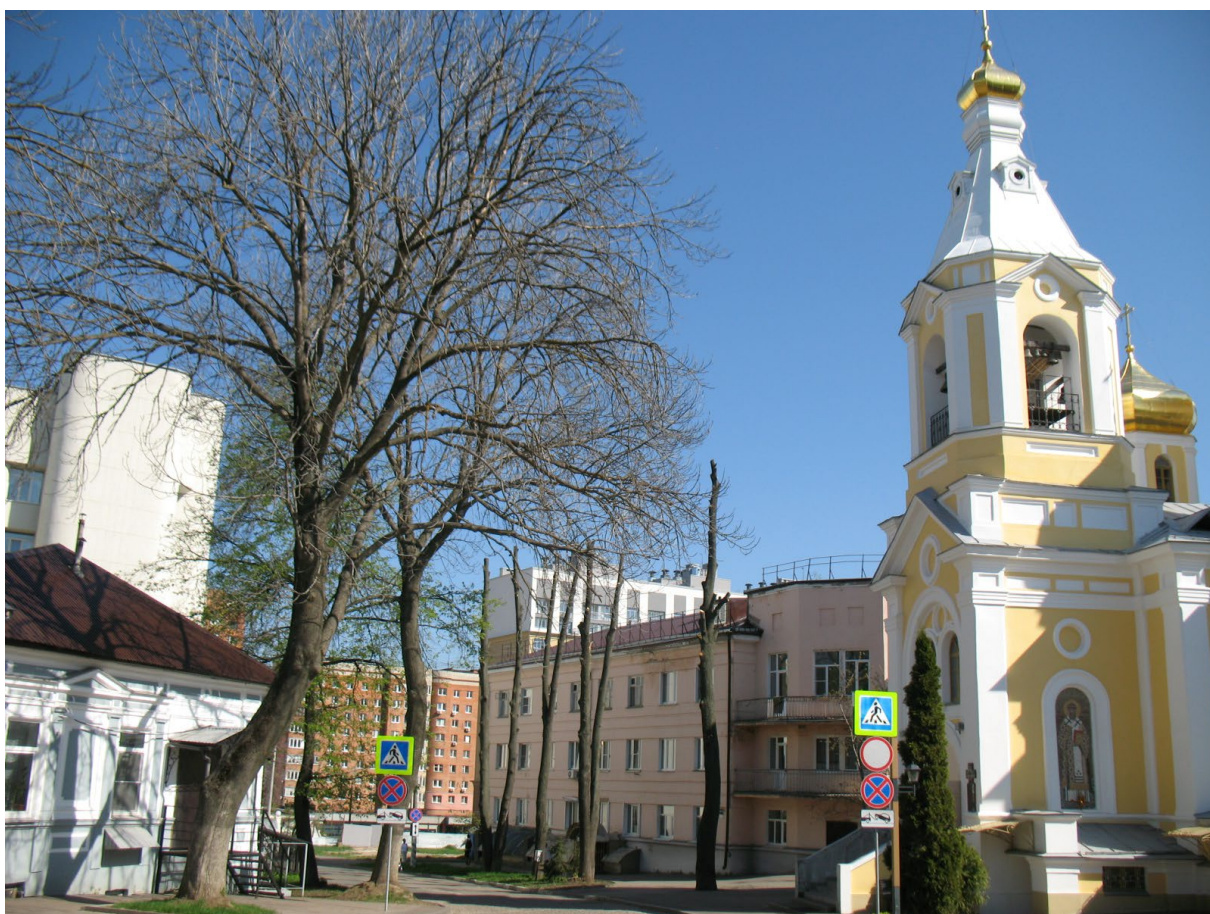


Фото 6. Поворот дорожного полотна ул. Короленко: справа– трехэтажный жилой дом (ул. Короленко, 12), объект культурного наследия «Церковь Трех Святителей» (ул. Короленко, 14); слева– объект культурного наследия «Дом жилой» (ул. Короленко, 9); в глубине– огороженная территория участка строительства.



Фото 7. Вид от перекрестка ул. Славянская и ул. Студеная на историческую застройку по четной стороне ул. Славянская: в глубине— объект культурного наследия «Церковь Трех Святителей» (ул. Короленко, 14).



Фото 8. Вид от перекрестка ул. Славянская и ул. Студеная в сторону объекта культурного наследия «Церковь Трех Святителей» (ул. Короленко, 14): по обеим сторонам историческая застройка ул. Славянская.