

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект изменения части объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне-Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги)»

Настоящий Акт Государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Дата начала проведения экспертизы	07 августа 2025 г.
Дата окончания проведения экспертизы	29 января 2026 г.
Место проведения экспертизы	г. Уфа, г. Киров, г. Омск
Заказчик экспертизы	Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» /603115, г. Нижний Новгород, ул. Ошарская, д.63/
Разработчик научно-проектной документации	Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» /603115, г. Нижний Новгород, ул. Ошарская, д.63/
Исполнители экспертизы	Абдулгужин Дим Иделович (г. Уфа) Шашин Сергей Ирикович (г. Киров) Удина Наталья Леонидовна (г. Омск)

Сведения об экспертах, проводивших экспертизу

Председатель экспертной комиссии	
Фамилия, имя и отчество	Абдулгужин Дим Иделович
Образование	Высшее, Башкирский государственный университет Высшее, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Академия экономической безопасности Министерства внутренних дел Российской Федерации»
Специальность	Историк. Преподаватель истории по специальности «История» «Финансы и кредит»
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	23 года
Место работы и должность	ГБУ «Научно-производственный центр по охране и использованию недвижимых объектов культурного наследия Республики Башкортостан», заместитель директора
Реквизиты аттестации	Приказ Минкультуры России от 26.05.2025 №927
Ответственный секретарь экспертной комиссии	
Фамилия, имя и отчество	Удина Наталья Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Стаж работы	43 года
Ученая степень (звание)	нет
Место и должность	Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, эксперт ООО «Экспертное бюро», директор «Строймир»
Реквизиты аттестации	Приказ Минкультуры России от 20.09.2022 г. № 1690
Член экспертной комиссии	
Фамилия, имя и отчество	Шашин Сергей Ирикович
Образование	высшее, Кировский политехнический институт
Специальность	инженер-строитель Повышение квалификации в 2020 году – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов

	культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» Профессиональная переподготовка в 2023г – ООО «Академия Профессионального Образования Кадров», г. Тюмень, присвоена квалификация «Инженер-градостроитель» Профессиональная переподготовка в 2023г – ООО «Академия Профессионального Образования Кадров», г. Тюмень, присвоена квалификация «Инженер-реставратор»
Стаж работы	32 года
Ученая степень (звание)	нет
Место и должность	ООО «Маковей» – директор Член Российского отделения ICOMOS
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2023 № 2121

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

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

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

Настоящим подтверждаем, что эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы (его должностными лицами или работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;

– не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностными лицами или работниками, а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед экспертами;

– не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

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

Объект экспертизы

Научно-проектная документация «Проект изменения части объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне-Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги)», шифр: 2026/ПЗО-34-№01 (далее – Проект, Научно-проектная документация, Проект изменения объединённой зоны охраны), выполненная в 2026 году Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области») г. Нижний Новгород/ ИНН 5260305317; КПП 526201001; ОГРН 1115260010953) (далее – Разработчик, Проектировщик, Автор).

Цель экспертизы

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

- установления границ территорий объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне- Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги):

объекта культурного наследия федерального значения

- «Дом Сироткина с росписью плафонов», 1913 - 1916 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, 3);

объектов культурного наследия регионального значения

- «Жилой дом», 1951-1954 гг. (Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8);

- «Здание правления пароходного общества "Волга"», 1913-1914 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении набережной Верхне-Волжской, пл. Минина и Пожарского, 1/10 (литера А));

- «Дом, где в 1857-1858 гг. жил поэт Шевченко Тарас Григорьевич», 1857-1858 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Верхне-Волжская, 2 (литеры А, А1, А2));

- «Гостиница «Россия»», 1931-1935 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., дом 2а (литеры А, А3));

- «Дом Е. Трушенинниковой», 1851-1852 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 4 (литер А));

- «Дом А.К. Фомина», 1906-1908 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 6);

- «Дом Д.В. Сироткина со старообрядческой молельней», начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 8а (литера А));

- «Здание, где в 1918-1928 гг. находилась Нижегородская радиолaborатория, которую возглавлял Бонч-Бруевич Михаил Александрович» (Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, дом 5);

- «Усадьба С.М. Рукавишникова», 1875-1877 гг., арх-ры Бойцов П.С., Килевейн Р.Я., ск. Микешин М.О. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7);

- «Главный дом», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры А, А1));

- «Флигель», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры Б, Б2, Б3, Б5));

- «Служебный корпус», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры В, В1, В4));

- «Конюшенный корпус», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры В1, В2));

- «Усадьба Губина», 1840-е, 1870-е гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 10 (литер Б), 10а (литеры А, А1));

- «Главный дом», 1840-е гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 10 (литер Б));

- «Флигель», 1870-е гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 10а (литеры А, А1))

(далее – Объекты).

- установления режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий объединенной зоны охраны Объектов.

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы

Научно-проектная документация «Проект изменения части объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне-Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги)», выполненный в 2026 году ГАУ Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» г. Нижний Новгород/ ИНН 5260305317; КПП 526201001; ОГРН 1115260010953) представлен для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

№ п/п	Наименование
	Авторский коллектив
	Раздел I. Предварительные работы
	Исходно-разрешительная документация
	Задание на проектирование
	Перечень нормативно-правовых актов, документов и материалов, использованных при разработке проекта
	Общие сведения об объектах культурного наследия
	Сведения о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны
	Сведения о действующих нормативно-правовых актах на исследуемой территории
	Сведения документов территориального планирования и градостроительного зонирования исследуемой территории
	План (графическая схема) места расположения территории исследования
	Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)
	Подраздел «Архивные исследования»
	Историко-архивные и библиографические исследования Выписки из архивных и библиографических источников
	Историческая справка
	Иллюстративные материалы
	Подраздел «Анализ ранее разработанных и утвержденных

	проектов зон охраны объектов культурного наследия»
	Подраздел «Историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования»
	Анализ планировочной и композиционной структуры историко-градостроительной застройки района исследования, отраженной в графической части историко-культурного опорного плана (текстовая часть)
	Краткая историко-градостроительная характеристика
	Ценные объекты историко-градостроительной среды
Лист 1	Историко-культурный опорный план. М 1:2000 (графическая часть)
Лист 1.1	Историко-культурный опорный план. М 1:2000 (графическая часть)
	Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ»
.1	Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)
	Фотофиксация объектов культурного наследия, расположенных на ул. Верхне-Волжская набережная и Пискунова, Минина, пл. Минина и Пожарского в г. Нижнем Новгороде, и окружающей застройки
2.4.3	Фотофиксация объектов культурного наследия, расположенных на ул. Большая Покровская, пл. Минина и Пожарского, ул. Алексеевская и Пискунова в г. Нижнем Новгороде, и окружающей застройки
Лист 2	Схема ландшафтно-визуального анализа. М 1:2000
Лист 2.1	Схема ландшафтно-визуального анализа. М 1:2000
Лист 3	Схема фотофиксации. М 1:2000
Лист 3.1	Схема фотофиксации. М 1:2000
	Развертка улицы наб. Верхне-Волжская
	Обоснование проектных предложений по границам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, режимам использования земель, требований к градостроительным регламентам
	Раздел III. Проект изменения части объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (проектные предложения)

	Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
	Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЕЗРЗ)
Лист 4	Схема границ зон охраны. М 1:2000 (основной чертеж)
Лист 4.1	Схема границ зон охраны. М 1:2000 (основной чертеж)
	Раздел IV. Комплект для передачи сведений об объединенной зоне охраны объектов культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (Кадастровую палату)
4	Сведения об объединенной зоне охраны объектов культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (Кадастровую палату)

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, не имеется.

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

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Экспертиза проводится на основании договора № 3-16/2025-ПЗО от 18.03.2025 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области».

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное заседание, на котором избран председатель и ответственный

секретарь экспертной комиссии, определён порядок работы экспертной комиссии.

Экспертами в процессе проведения экспертизы:

- рассмотрена представленная Заявителем (Заказчиком) научно-проектная документация, подлежащая экспертизе;

- проведён сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы;

- осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта в целях определения соответствия Проекта требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, нормативным правовым актам в сфере градостроительства и земельных отношений, а также научной обоснованности предлагаемых проектных решений;

- осуществлено обсуждение результатов проведённых исследований и проведён обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (протокол заседания комиссии экспертов 02 сентября 2025 г. № 2).

Результаты исследований, проведённых в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований

Основания для разработки проекта:

1. Договор № 3-16/2025-ПЗО от 18.03.2025 г. с Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области».

2. Решения Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области (письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 21.01.2026 № Иск-518-20473/26) на проведение научно-проектных работ по изменению объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» определяет требования к установлению зон охраны объекта культурного наследия, объединённой зоны охраны объектов культурного наследия. Законом введены и даны определения понятиям: охранный объект культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности; территория объекта культурного наследия; защитная зона объекта культурного наследия.

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

5. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12 августа 2025 № 143 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8), утверждении границ и режима использования его территории»

6. Постановление 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. № 905 и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Нижегородской области».

Проект представлен в соответствии с пунктом 42 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 310-ФЗ).

В результате рассмотрения представленных материалов экспертами установлено следующее.

Научно-проектная документация «Проект изменения части объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне-Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги)», шифр 2026/ПЗО-34-№01 представлена на экспертизу в одном томе в четырех частях:

Характеристики разделов проекта

Раздел I: Предварительные работы

В разделе приложена исходно-разрешительная документация

Перечень нормативно-правовых актов, документов и материалов, использованных при разработке проекта

Общие сведения об объектах культурного наследия

Сведения о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны

Сведения о действующих нормативно-правовых актах на исследуемой территории

Сведения документов территориального планирования и градостроительного зонирования исследуемой территории

План (графическая схема) места расположения территории исследования

Цель Проекта - одновременное обеспечение сохранности Объектов в их исторической среде в сопряжённой с ними территории.

Задачи Проекта:

1. Проведение историко-культурных исследований, включая историко-градостроительные, картографические, иконографические, историко-архитектурные, архивные, библиографические, для выявления периодов исторического развития территории, этапов застройки, выявления объектов ценной историко-архитектурной среды.

2. Натурное исследование территории, фотофиксация с основных точек обзора с определением областей наилучшего обзора, панорам; выявление сохранившейся исторической застройки; анализ городского и природного ландшафта; оценка объектов, попадающих в зону влияния объектов культурного наследия и историко-культурной среды.

3. Разработка историко-культурного опорного плана территории; историко-культурная таксация территории.

4. Анализ ранее утверждённых зон охраны объектов культурного наследия, градостроительной документации, современных условий землепользования.

5. Определение состава и границ имеющихся зон с особыми условиями использования территории.

6. Разработка режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в соответствии с устанавливаемыми границами и составом объединённой зоны охраны объектов культурного наследия.

В границах территории проектирования расположен 2 объекта культурного наследия федерального значения и 31 объект культурного наследия регионального значения. Иные объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, в границах территории исследования отсутствуют.

В настоящее время в границах проектирования действуют зоны охраны утверждённые Постановлением Правительства Нижегородской области от 05.06.2024 № 332 «Об установлении объединённой 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. № 905 и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Нижегородской области».

Согласно пункту 30 постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024г № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972», изменение части объединенной зоны охраны, ее границ, состава, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны осуществляется при необходимости путем разработки и утверждения проекта изменений части объединенной зоны охраны в порядке, установленном настоящим Положением для разработки проекта зоны охраны, объединенной зоны охраны, в случаях:

отнесения объекта, расположенного в границах зоны охраны, объединенной зоны охраны, к объектам культурного наследия, выявленным объектам культурного наследия;

В качестве исходной документации представлена копия нормативно-правового акта о постановке объекта на государственную охрану - Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12 августа 2025 № 143 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8), утверждении границ и режима использования его территории».

Проектируемый участок определен в границах улиц наб. Верхне-Волжская, Пискунова, Минина и пл. Минина и Пожарского; в границах улиц Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская и пл. Минина и Пожарского.

Раздел II: Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)

Раздел содержит:

Подраздел «Архивные исследования» содержит следующие материалы: историко-архивные и библиографические исследования. Выписки из архивных и библиографических источников; историческую справку; иллюстративные материалы.

Подраздел «Анализ ранее разработанных и утвержденных проектов зон охраны объектов культурного наследия»

Подраздел «Историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования», где представлены анализ планировочной и композиционной

структуры историко-градостроительной застройки района исследования, отраженной в графической части историко-культурного опорного плана (текстовая часть); краткая историко-градостроительная характеристика; сведения о ценных объектах историко-градостроительной среды. Дан чертеж Историко-культурного опорного плана (для двух участков). М 1:2000 (графическая часть)

Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ» содержит ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; фотофиксация объектов культурного наследия, расположенных на ул. Верхне-Волжская набережная и Пискунова, Минина, пл. Минина и Пожарского, ул. Большая Покровская, ул. Алексеевская в г. Нижнем Новгороде, и окружающей застройки. В подразделе приведена схема ландшафтно-визуального анализа. М 1:2000 и схема фотофиксации. М 1:2000 (для двух участков).

Так же раздел II содержит обоснование проектных предложений по границам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, режимам использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам

Раздел III. Проект изменения части объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (проектные предложения).

Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, а также требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЕЗРЗ).

Схемы границ зон охраны (для двух участков). М 1:2000 (основной чертеж).

Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения - вид градостроительных исследований, связанный с определением и классификацией условий восприятия исторически ценных объектов градостроительной среды, включенных или предложенных к включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия (или городские реестры недвижимого культурного наследия), а также иной ценной застройки.

Цель ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения:

– обеспечение сохранности объектов культурного наследия в их историко-культурной среде, а также обеспечение сохранности условий визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде.

Выводы и рекомендации материалов ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения в части регулирования параметров градостроительного окружения объектов культурного наследия должны учитываться при разработке режимов использования земель и градостроительных регламентов.

Ландшафтно-визуальным анализом композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения исследованы зоны видимости объекта культурного наследия федерального значения «Дом Сироткина с росписью плафонов», 1913 - 1916 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, 3); объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом», 1951-1954 гг. (Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8); «Здание правления пароходного общества «Волга», 1913-1914 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении набережной Верхне-Волжской, пл. Минина и Пожарского, 1/10 (литера А)); «Дом, где в 1857-1858 гг. жил поэт Шевченко Тарас Григорьевич», 1857-1858 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Верхне-Волжская, 2 (литеры А, А1, А2)); «Гостиница «Россия»», 1931-1935 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., дом 2а (литеры А, А3)); «Дом Е. Трушенинниковой», 1851-1852 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 4 (литер А)); «Дом А.К. Фомина», 1906-1908 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 6); «Дом Д.В. Сироткина со старообрядческой молельней», начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 8а (литера А)); «Здание, где в 1918-1928 гг. находилась Нижегородская радиолaborатория, которую возглавлял Бонч-Бруевич Михаил Александрович» (Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, дом 5); «Усадьба С.М. Рукавишникова», 1875-1877 гг., арх-ры Бойцов П.С., Килевейн Р.Я., ск. Микешин М.О. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7); «Главный дом», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры А, А1)); «Флигель», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-

Волжская, 7 (литеры Б, Б2, Б3, Б5)); «Служебный корпус», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры В, В1, В4)); «Конюшенный корпус», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры В1, В2)); «Усадьба Губина», 1840-е, 1870-е гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 10 (литер Б), 10а (литеры А, А1); «Главный дом», 1840-е гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 10 (литер Б)); «Флигель», 1870-е гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 10а (литеры А, А1)); а также объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1885 г. родился Свердлов Яков Михайлович. В доме-мемориальный музей Я.М.Свердлова», 1885 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д. 6 (литера Д)) и объектов культурного наследия регионального значения «Здание, в котором с 1884 по 1916 гг. находился Всесловный клуб, связанный с писателями Короленко Владимиром Галактионовичем и Горьким Алексеем Максимовичем. Здесь в 1901-1904 гг. находился пункт нелегальной подпольной связи нижегородских марксистов с В.И. Лениным и в 1905 г. формировались первые профсоюзы в городе», 1884-1916 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Алексеевская, дом 3 (литеры А, А1, Б, В1)), «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», 1848 г., конец 1870-х гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А)), «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», 1840-1841 гг.; 1904-1905 гг.; 1906-1907 гг. (г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1)), «Городская усадьба», конец XVIII в. - первая половина XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литеры А1, А3, Б)), «Дом М.А. Костромина», конец XVIII в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литеры А1, А3)), «Флигель», первая половина XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литер Б)), «Доходный дом», 1876 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литер А)), «Усадьба Г. Сверчкова», 1810-е гг., 1845 г., 1847 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 6 (литеры А, Б)), «Главный дом», 1810-е гг., 1845 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 6 (литер А)), «Флигель», 1847 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 6 (литер Б)), «Усадьба И.К. Лопашева», 1851 г., 1870 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Пискунова, ул. Большой Покровской, 8 (литеры А, Б)), «Главный дом», 1851 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Пискунова, ул. Большой Покровской, 8

(литер А)), «Флигель», 1870 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Пискунова, ул. Большой Покровской, 8 (литер Б)).

Данный вид градостроительного анализа позволяет выявить характеристики культурного и природного ландшафта территории, условия восприятия объектов ценной историко-градостроительной среды и их видовые раскрытия, композиционные связи и дисгармоничные элементы. На основании полученных выводов возможно установить параметры допустимого объемно-пространственного развития окружающей застройки в условиях обеспечения сохранности историко-культурной среды.

Материалы ландшафтно-визуального анализа содержат результаты натурного исследования улиц наб. Верхне-Волжская, Пискунова, Минина и пл. Минина и Пожарского, улиц Большая Покровская, Алексеевская, а также образуемые ими городские кварталы.

Выявленные характеристики обосновываются фотофиксацией, выполненной в июне и декабре 2025 года, перспективных раскрытий улиц, территорий, объектов культурного наследия и их окружения.

Природный ландшафт центральной части города отличается характерным рельефом, пониженной береговой частью реки Волги и возвышенной, нагорной частью перепад высот составляет около 50 метров. Данные факторы влияют на восприятие объектов культурного наследия с дальних точек и композиционные взаимосвязи объектов с окружающей застройкой и природной средой.

В процессе ландшафтно-визуального анализа было выявлено, что застройка территории исследования и ближайшего окружения характеризуется преобладанием объектов малоэтажной и среднеэтажной застройки. На основании полученных данных при натурном обследовании сформирована градация застройки по этажности, выделено три основные категории:

- малоэтажная застройка (до 12-ти метров);
- среднеэтажная застройка (от 12 до 17-ти метров);
- многоэтажная застройка (свыше 17-ти метров).

Улицы Пожарского, Минина, наб. Верхне-Волжская, Пискунова, Большая Покровская, Алексеевская имеют смешанный тип застройки, сформированы историческими административными зданиями и жилыми домами периода конца XXI - начала XX века, а также жилыми домами периода 50-х годов XX века, вписанными в природный рельеф территории, что обеспечивает достаточное комплексное визуальное восприятие расположенных здесь объектов культурного наследия. Трасса движения имеет спокойный ритмический характер застройки.

На местности проведен анализ визуальных характеристик исследуемых объектов: выявлены трассы основного композиционно-видового раскрытия,

границы зон наилучшего восприятия, видовые точки и секторы видового раскрытия объектов культурного наследия. Результаты нанесены на чертеж ландшафтно-визуального анализа. В проекте 2023 г. была выполнена развертка улицы наб. Верхне-Волжская с учетом сложившихся композиционно-видовых и видовых связей объектов культурного наследия и окружающей застройки, по результату которой выявлена этажность градостроительной среды.

Исследуемые объекты культурного наследия находятся в территориальной близости (кварталы, ограниченные улицами: Минина – Кремлевский бульвар – Верхне-Волжская набережная – Пискунова и Большая Покровская - пл. Минина и Пожарского - Алексеевская – Пискунова), образуя единые группы исторических объектов, взаимосвязанных пространственно-планировочными и объемными характеристиками среды. Это определяет взаимно перетекающие бассейны видимости, общие трассы и зоны видового восприятия.

Ландшафтно-визуальным анализом исследованы потенциальные зоны видимости указанных памятников. Установлено, что основной зоной видимости Объектов являются:

- проезжая часть и прилегающие территории улиц наб. Верхне-Волжская, Минина, Пискунова и площадь Минина и Пожарского; а также улиц Большая Покровская - пл. Минина и Пожарского - Алексеевская – Пискунова.

Характерные точки наилучшего зрительного восприятия установлены в ходе натурного обследования в июне и декабре 2025 года и зафиксированы photographиями с аннотациями.

Обоснование проектных предложений по границам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, режимам использования земель, требований к градостроительным регламентам

Пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации определено, что состав зон охраны объектов культурного наследия определяется проектом зон охраны объектов культурного наследия, разрабатываемым исходя из материалов историко-культурных исследований, в которых обосновывается необходимость разработки проекта зон охраны в отношении одного объекта культурного наследия либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Пунктом 2 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации определено, что на территории, сопряженной с объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в его исторической среде может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

В соответствии с пунктом 1 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленным объектам культурного наследия не предъявляются.

Предлагаемые настоящим проектом изменения границ отдельных регламентных участков территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия выполнена на основании принятия нормативных правовых актов, связанных с включением памятников истории и культуры в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а именно приказа от 12 августа 2025 № 143 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8), утверждении границ и режима использования его территории».

Обоснование изменений базируются на результатах комплексных историко-культурных исследованиях, анализе условий обеспечения сохранности объектов культурного наследия, анализе функциональных зон территории и современной градостроительной ситуации.

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована прилегающая территория на ул. наб. Верхне-Волжская, Пискунова, Минина, пл. Минина и Пожарского в г. Нижнем Новгороде, включая объект культурного наследия федерального значения «Дом Сироткина с росписью плафонов», 1913 - 1916 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, 3); объекты культурного наследия регионального значения «Жилой дом», 1951-1954 гг. (Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8); «Здание правления пароходного общества "Волга"», 1913-1914 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении набережной Верхне-Волжской, пл. Минина и Пожарского, 1/10 (литера А)); «Дом, где в 1857-1858 гг. жил поэт Шевченко Тарас Григорьевич», 1857-1858 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Верхне-Волжская, 2 (литеры А, А1, А2); «Гостиница «Россия»», 1931-1935 гг.

(Нижегородская область, город Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., дом 2а (литеры А, А3)); «Дом Е. Трушенинниковой», 1851-1852 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 4 (литер А)); «Дом А.К. Фомина», 1906-1908 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 6); «Дом Д.В. Сироткина со старообрядческой молельней», начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 8а (литера А)); «Здание, где в 1918-1928 гг. находилась Нижегородская радиолaborатория, которую возглавлял Бонч-Бруевич Михаил Александрович» (Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, дом 5); «Усадьба С.М. Рукавишникова», 1875-1877 гг., арх-ры Бойцов П.С., Килевейн Р.Я., ск. Микешин М.О. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7); «Главный дом», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры А, А1)); «Флигель», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры Б, Б2, Б3, Б5)); «Служебный корпус», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры В, В1, В4)); «Конюшенный корпус», 1875-1877 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7 (литеры В1, В2)); «Усадьба Губина», 1840-е, 1870-е гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 10 (литер Б), 10а (литеры А, А1); «Главный дом», 1840-е гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 10 (литер Б)); «Флигель», 1870-е гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 10а (литеры А, А1)), а также объект культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1885 г. родился Свердлов Яков Михайлович. В доме-мемориальный музей Я.М.Свердлова», 1885 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д. 6 (литера Д)) и объекты культурного наследия регионального значения «Здание, в котором с 1884 по 1916 гг. находился Всесословный клуб, связанный с писателями Короленко Владимиром Галактионовичем и Горьким Алексеем Максимовичем. Здесь в 1901-1904 гг. находился пункт нелегальной подпольной связи нижегородских марксистов с В.И. Лениным и в 1905 г. формировались первые профсоюзы в городе», 1884-1916 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Алексеевская, дом 3 (литеры А, А1, Б, В1)), «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», 1848 г., конец 1870-х гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А)), «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», 1840-1841 гг.; 1904-1905 гг.; 1906-1907 гг. (г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1)), «Городская

усадыба», конец XVIII в. - первая половина XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литеры А1, А3, Б)), «Дом М.А. Костромина», конец XVIII в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литеры А1, А3)), «Флигель», первая половина XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литер Б)), «Доходный дом», 1876 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литер А)), «Усадьба Г. Сверчкова», 1810-е гг., 1845 г., 1847 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 6 (литеры А, Б)), «Главный дом», 1810-е гг., 1845 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 6 (литер А)), «Флигель», 1847 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 6 (литер Б)), «Усадьба И.К. Лопашева», 1851 г., 1870 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Пискунова, ул. Большой Покровской, 8 (литеры А, Б)), «Главный дом», 1851 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Пискунова, ул. Большой Покровской, 8 (литер А)), «Флигель», 1870 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Пискунова, ул. Большой Покровской, 8 (литер Б)).

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристики Объектов исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации и функциональной активности территории, а также зон композиционно-пространственного влияния.

На основе анализа исходных данных, историко-архивных исследований и натурного обследования были выполнены историко-культурный опорный план, материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, которые позволили дать оценку застройке и планировочной структуре с точки зрения их историко-культурной ценности. На основе данных исследований выполнен проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия предписывает сохранение объектов в их исторической среде, поэтому при назначении состава зон охраны Объектов исследования и их режимов основной задачей являлась идея сохранения ближайшего окружения Объектов исследования (их планировочных, объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик).

В ходе сравнительного анализа исторических данных рассматриваемой территории, историко-культурных исследований и современной градостроительной ситуации выявлено, что данная территория характеризуется

достаточно высокой степенью сохранности элементов исторического комплекса застройки и градостроительного окружения памятников:

- в ближайшем окружении Объектов исследования отсутствуют значимые трансформанты позднейшего периода, значительно меняющие традиционное визуальное восприятие Объектов исследования с прилегающих территорий;

- отсутствуют диссонирующие объекты капитального строительства, служащие фоном Объектам исследования;

- сохранены планировочные рубежи градостроительного окружения Объектов исследования (исторические линии застройки по ул. наб. Верхне-Волжская, Пискунова, Минина, пл. Минина и Пожарского, ул. Большая Покровская и Алексеевская).

Таким образом, проанализировав проект 2024 г., разрабатываемый в соответствии с установленной зоной наилучшего зрительного восприятия Объектов исследования, изменение статуса объекта культурного наследия с выявленного на объект культурного наследия регионального значения и с целью сохранения целостности исторической среды застройки ул. наб. Верхне-Волжская, Пискунова, Минина и пл. Минина и Пожарского предлагается внести изменения в зоны охраны объектов культурного наследия в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-3, включающей один участок ЕЗРЗ-3-1, а также в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-5 - участок ЕЗРЗ-5-6. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-0, включающая один участок ЕЗРЗ-0-1, остается неизменной.

Перечень изменений, вносимых в проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия

Исходя из вышеизложенного, разработчиками настоящего проекта предложено пересмотреть в границах двух кварталов (в границах улиц наб. Верхне-Волжская, Пискунова, Минина и пл. Минина и Пожарского) состав объединенной зоны охраны, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 05.06.2024 № 332, и внести следующие коррективы:

Исходя из вышеизложенного, разработчиками настоящего проекта предложено пересмотреть в границах исследуемых кварталов (в границах улиц наб. Верхне-Волжская, Пискунова, Минина и пл. Минина и Пожарского; в границах улиц Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская и пл. Минина и Пожарского) состав объединенной зоны охраны, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 05.06.2024 № 332, и внести следующие коррективы:

1) исключить из границы участка 1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 3 «ЕЗРЗ-3» (ЕЗРЗ-3-1) территорию вновь образуемого участка 3 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 6.1 «ЕЗРЗ-6.1-1», расположенную на востоке от объекта культурного наследия федерального значения «Дом Сироткина с росписью плафонов», 1913 - 1916 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, 3), утвержденную постановлением Правительства Нижегородской области от 05.06.2024 № 332;

2) исключить из границы участка 6 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 5 «ЕЗРЗ-5» (ЕЗРЗ-5-6) территорию вновь образуемого участка 6 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 6.2 «ЕЗРЗ-6.2-1», расположенную между границ территорий объектов культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», 1848 г., конец 1870-х гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А)) и «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», 1840-1841 гг.; 1904-1905 гг.; 1906-1907 гг. (г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1)), утвержденную постановлением Правительства Нижегородской области от 05.06.2024 № 332;

3) откорректировать описание местоположения границ изменяемых и образуемых участков зон охраны;

4) актуализировать режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах участков ЕЗРЗ-6.1-1 и ЕЗРЗ-6.2-1 объединенной зоны охраны.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается (проектируется) в целях обеспечения наилучшего обзора памятников, сохранения архитектурной, градостроительной и природной среды в зоне их композиционного влияния.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-3»

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-3» располагается на территории, ограниченной улицами Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Минина, Музейный переулок.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-3» располагается на территории, ограниченной улицами Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Минина, Музейный переулок.

Участок 1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 3 «ЕЗРЗ-3-1» располагается на территории, ограниченной улицами Минина, Музейный переулок, Верхне-Волжская набережная, Пискунова.

В северной части граничит с территориями объектов культурного наследия федерального значения «Дом Сироткина с росписью плафонов», 1913 - 1916 гг., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, 3, регионального значения «Здание, где в 1918-1928 гг. находилась Нижегородская радиолaborатория, которую возглавлял Бонч-Бруевич Михаил Александрович», 1918-1928 гг., Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, дом 5. В южной части граничит с территориями объектов культурного наследия регионального значения «Дом Д.В. Сироткина со старообрядческой молельней», начало XX в., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 8а (литера А); «Усадьба Губина», 1840-е, 1870-е гг., Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Минина, 10 (литер Б), 10а (литеры А, А1). В восточной части граничит с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба С.М. Рукавишникова», 1875-1877 гг., арх-ры Бойцов П.С., Килевейн Р.Я., ск. Микешин М.О., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, 7. В западной части граничит с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Россия», 1931-1935 гг., Нижегородская область, город Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб., дом 2а (литеры А, А3).

С южной и северной сторон граничит с территорией участка 1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 0 «ЕЗРЗ-0-1».

Разработчиками проекта предложено включить в границы участка 1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 3 «ЕЗРЗ-3-1» территорию участка 3 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 6.1 «ЕЗРЗ-6.1-1», расположенную на востоке от объекта культурного наследия федерального значения «Дом Сироткина с росписью плафонов», 1913 - 1916 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная,

3), утвержденную постановлением Правительства Нижегородской области от 05.06.2024 № 332;

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-5»

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-5» располагается на территории, ограниченной улицами: Нижне-Волжская набережная, Рыбный переулок, Кожевенная, Казарменный переулок, а также на территории, ограниченной улицами Алексеевская, Пискунова, Большая Покровская, Пожарского, Зеленский съезд, Площадь Минина и Пожарского, Рождественская, Широкая, Магистратская, Кожевенный переулок, состоит из 6 участков.

Участок 6 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 5 «ЕЗРЗ-5-6», которого коснулись изменения, располагается на территории, ограниченной улицами: Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская.

В юго-западной части граничит с территориями объектов культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1885 г. родился Свердлов Яков Михайлович. В доме-мемориальный музей Я.М.Свердлова», 1885 г., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д. 6 (литера Д); регионального значения «Усадьба И.К. Лопашева», 1851 г., 1870 г., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, на пересечении ул. Пискунова, ул. Большой Покровской, 8 (литеры А, Б); «Усадьба Г. Сверчкова», 1810-е гг., 1845 г., 1847 г., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 6 (литеры А, Б); «Городская усадьба», конец XVIII в. - первая половина XIX в., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литеры А1, А3, Б); «Доходный дом», 1876 г., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литер А). В северной, северо-западной, северо-восточной части граничит с территорией 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», 1840-1841 гг.; 1904-1905 гг.; 1906-1907 гг., г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1). В восточной части граничит с территориями объектов культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», 1848 г., конец 1870-х гг., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А); «Здание, в котором с 1884 по 1916 гг. находился Всесословный клуб, связанный с писателями Короленко Владимиром Галактионовичем и Горьким Алексеем Максимовичем. Здесь в

1901-1904 гг. находился пункт нелегальной подпольной связи нижегородских марксистов с В.И. Лениным и в 1905 г. формировались первые профсоюзы в городе», 1884-1916 гг., Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Алексеевская, дом 3 (литеры А, А1, Б, Б1).

В южной, юго-западной, восточной частях граничит с территорией участка 1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 0 «ЕЗРЗ-0-1».

Разработчиками настоящего проекта было предложено включить в границы участка 1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 5 «ЕЗРЗ-5-6» территорию участка 6 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 6.2 «ЕЗРЗ-6.2-1», расположенную между границ территорий объектов культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», 1848 г., конец 1870-х гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А)) и «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», 1840-1841 гг.; 1904-1905 гг.; 1906-1907 гг. (г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1)), утвержденную постановлением Правительства Нижегородской области от 05.06.2024 № 332, утвержденную постановлением Правительства Нижегородской области от 05.06.2024 № 332.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-6»

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-6» располагается на внутриквартальной территории, ограниченной улицами Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Минина, Музейный переулок, Нижне-Волжская набережная.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-6.1»

Участок 1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 6.1 «ЕЗРЗ-6.1-1» предложен разработчиками настоящего проекта. Участок располагается в квартале, ограниченном: с севера - улицей Верхне-Волжская набережная; с востока - объектом культурного наследия федерального значения «Дом Сироткина с росписью плафонов», 1913 - 1916 гг., Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, 3; с запада - объектом культурного наследия регионального значения «Здание, где в 1918-1928 гг. находилась Нижегородская радиолaborатория, которую возглавлял Бонч-Бруевич Михаил Александрович»,

1918-1928 гг., Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, наб. Верхне-Волжская, дом 5; с юга - единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 3 «ЕЗРЗ-3-1».

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-6.2»

Участок 1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 6.2 «ЕЗРЗ-6.2-1» предложен разработчиками настоящего проекта. Участок располагается в квартале, ограниченном: с севера площадью Минина и Пожарского; с востока – улицей Алексеевская; с юга – улицей Пискунова; с запада – улицей Большая Покровская.

Территория проектного участка расположена между границ территорий объектов культурного наследия регионального значения «Алексеевский корпус Верхнебазарных торговых рядов», 1848 г., конец 1870-х гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Алексеевская, д. 1 (литера А)) и «Здание, где располагалась Нижегородская городская управа. Сюда на имя члена Нижегородского комитета РСДРП Пискунова Александра Ивановича поступала ленинская газета «Искра»; Корпус верхнепосадских торговых рядов», 1840-1841 гг.; 1904-1905 гг.; 1906-1907 гг. (г. Нижний Новгород, пл. Минина и Пожарского, 2/2 (литеры А, А1)) с востока, севера и запада соответственно. Южнее находятся объекты культурного наследия регионального значения «Здание, в котором с 1884 по 1916 гг. находился Всесословный клуб, связанный с писателями Короленко Владимиром Галактионовичем и Горьким Алексеем Максимовичем. Здесь в 1901-1904 гг. находился пункт нелегальной подпольной связи нижегородских марксистов с В.И. Лениным и в 1905 г. формировались первые профсоюзы в городе», 1884-1916 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Алексеевская, дом 3 (литеры А, А1, Б, Б1)) и «Доходный дом», 1876 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 4 (литер А)).

Полученные результаты и выводы стали для Разработчика обоснованием границ и состава объединённой зоны охраны объектов культурного наследия и градостроительного регулирования в сложившейся застройке.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 191-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- Закон Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области»;
- Решение Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 28.08.2025 № Исх-518-450184/25 «О разработке проекта изменений части объединенной зоны охраны объектов культурного наследия в г. Н. Новгороде»;
- Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12 августа 2025 № 143 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 2/8), утверждении границ и режима использования его территории»;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территории объектов культурного наследия» от 04.06.2015 № 1745;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.04.2023 года №839 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое

значение для истории и культуры Российской Федерации» (с изменениями на 19 марта 2024 года);

– Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.07.2022 года № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории»;

- Постановление 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. № 905 и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Нижегородской области»;

- Генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 № 22 «О генеральном плане Нижнего Новгорода»;

- Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода»;

- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.10.2020 № 936-ст;

- Портал открытых данных Минкультуры России. Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- Публичная кадастровая карта. Электронный ресурс;

- Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области <https://gisogdno.ru/>, электронный ресурс.

Обоснования вывода экспертизы

Экспертной комиссией установлено, что научно-проектная документация «Проект изменения части объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне-Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги)», шифр: 2026/ПЗО-34-№01, выполнена с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», состав обосновывающей и утверждаемой частей Проекта, соответствуют требованиям Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Экспертная комиссия признает состав и объем исследовательских и проектных материалов достаточным. Представленный Проект отвечает поставленным задачам и цели, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом изменений границ объединённой зоны охраны объектов культурного наследия, а также режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данной объединённой зоны охраны объектов культурного наследия.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в области охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации». Приведенные в Проекте архивные и библиографические материалы, фрагменты исторических планов и карт, современные и архивные фотографии рассматриваемых объектов культурного наследия и объектов, расположенных в границах территории проектирования, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам

исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Изучив историко-архивные и историко-градостроительные исследования по освоенности рассматриваемой территории эксперты считают, что подход авторов к градостроительной парадигме в этом проекте, учитывающий насыщение существующего облика Нижегородского Окско-Волжского откоса новыми объектами (сохранение исторической застройки и внедрение в общий комплекс будущих элементов застройки разных периодов, с течением времени образует такой облик, глубина которого намного больше, чем комплекс из элементов отдельно взятого периода. Этот создаваемый новый облик будет наглядно показывать процесс изменений, произошедших в течение длительного исторического промежутка времени).

Состав и конфигурация зон охраны объектов культурного наследия, предложенные проектом, обусловлены следующими факторами:

- градостроительным положением объектов культурного наследия;
- объемно-пространственной структуры объектов культурного наследия;
- особенностями зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- границами современного землепользования;
- целостностью восприятия элементов исторической среды и современными зданиями и сооружениями;
- особенностями перспективного развития территории (участки зон охраны с ограничениями по высотным параметрам предложены с учетом исключения негативного воздействия на объекты культурного наследия, не нарушают общего целостного впечатления от фронтальной композиции речного фасада города с включением градостроительных доминант перспективной застройки).

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав объединенной зоны охраны Объектов культурного наследия, ее границы, в целом, обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Постановления Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972. Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зоны видовых раскрытий Объектов послужили основанием для предложений Разработчиком Проекта для установления изменения границ территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия).

При определении состава и характеристик зон охраны объектов культурного наследия учитывались следующие факторы:

- особенности композиционно-пространственной, функциональной и планировочной структур;
- планировочные и композиционно-пространственные взаимосвязи объектов культурного наследия;
- особенности зрительного восприятия объектов культурного наследия, визуальные взаимосвязи объектов культурного наследия с историко-градостроительным окружением;
- градостроительная роль и местоположение объектов культурного наследия в планировочной структуре г. Нижнего Новгорода;
- степень сохранности исторической и градостроительной среды на рассматриваемом участке;
- границы земельных участков, прошедших кадастровый учёт (публичная кадастровая карта), красные линии;
- действующие на территории г. Нижнего Новгорода документы градостроительного зонирования и территориального планирования.

Границы изменений объединённой зоны охраны привязаны к точкам, обозначенным в цифровом выражении, имеют графическое описание. Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединённой зоны охраны Объектов культурного наследия как не противоречащие требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполненные в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ

Объединённая зона охраны объектов культурного наследия разработанная в 2026 году Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно- производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» (ГАУ НО НПЦ), в научно-проектной документации «Проект изменения части объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального

значения, расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне-Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги)», шифр: 2026/ПЗО-34-№01, **СООТВЕТСТВУЕТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

К настоящему акту прилагаются:

Приложение 1. Карта (схема) границ объединённой зоны охраны объектов культурного наследия

Приложение 2. Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЕЗРЗ).

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии 07 августа 2025 г.

Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии 29 января 2026г.

Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания членами экспертной комиссии: 29 января 2026 г.

Председатель экспертной комиссии

Д.И. Абдулгужин

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

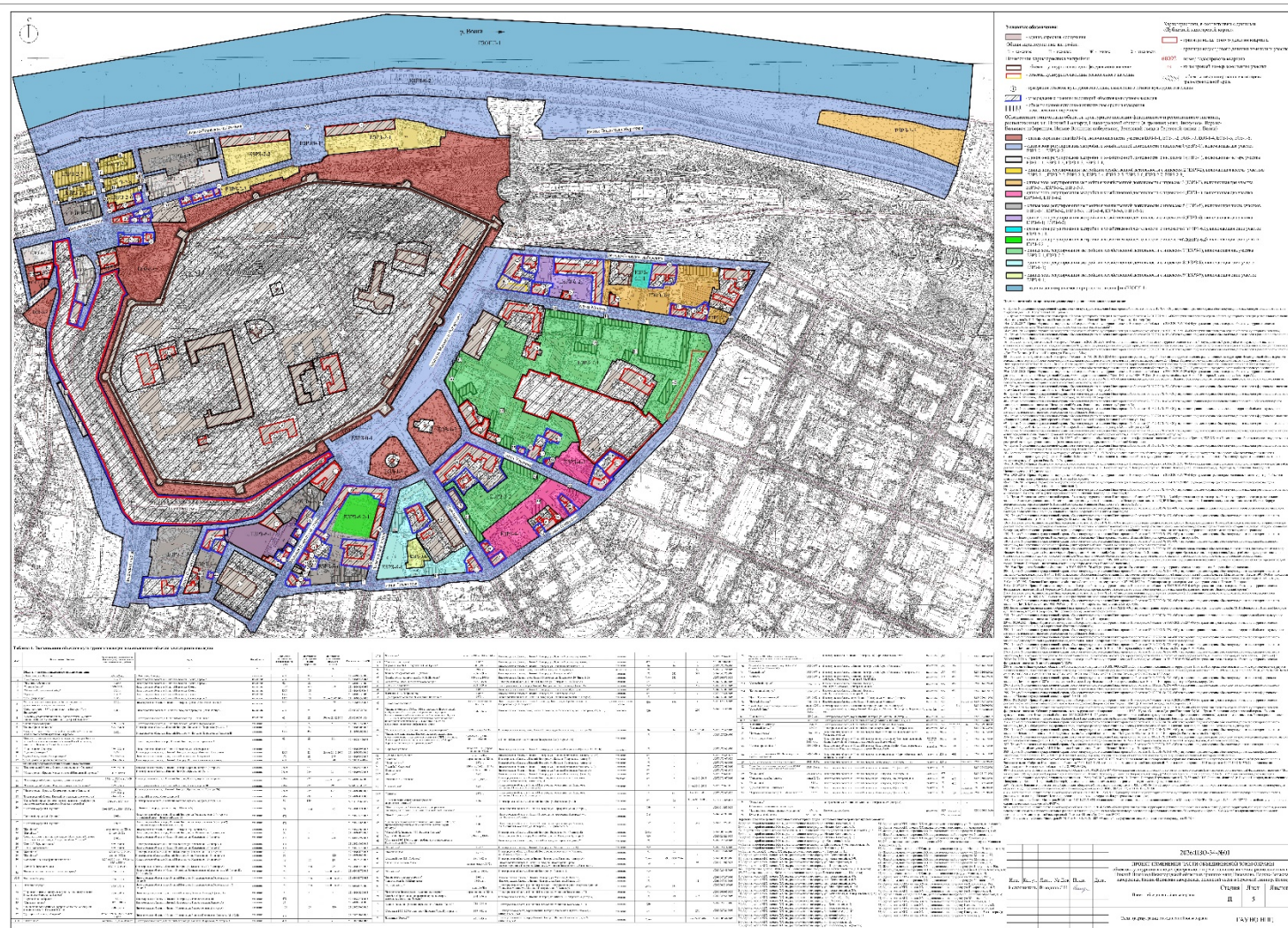
Н.Л. Удина

Член экспертной комиссии

С.И. Шашин

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

Схема (карта) границ объединённой зоны охраны объектов культурного наследия



Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЕЗРЗ)

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности *ЕЗРЗ (ЕЗРЗ-0 (участок ЕЗРЗ-0-1), ЕЗРЗ-3 (участок ЕЗРЗ-3-1), ЕЗРЗ-6 (участок ЕЗРЗ-6-2), ЕЗРЗ-6.1 (участок ЕЗРЗ-6.1-1), ЕЗРЗ-6.2 (участок ЕЗРЗ-6.2-1) устанавливается:*

1. Запрет:

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

2. Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды:

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

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

- на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды. К объектам, не нарушающим характеристики историко-градостроительной, относятся:

1) объекты системы городской ориентирующей информации высотой не более 2,5 м;

2) строительная сетка с изображением объекта реконструкции;

3) элементы информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, флаговые композиции);

4) вывески органов государственной власти, местного самоуправления, организаций, в том числе религиозных, вывески и рекламные конструкции, предназначенные для доведения до сведения потребителей информации о наименовании изготовителя (исполнителя, продавца), месте его нахождения (адресе) и режиме работы. Вывески расположить не выше первого этажа здания, строения или сооружений с площадью информационного поля вывески не более 0,5 м². Вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов здания. Форма, цветовое решение, шрифт вывески должны соответствовать архитектурному стилю здания;

5) автостоянки, киоски, навесы на время проведения массовых мероприятий;

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

2. В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ (ЕЗРЗ-0 (участок ЕЗРЗ-0-1), ЕЗРЗ-3 (участок ЕЗРЗ-3-1), ЕЗРЗ-6 (участок ЕЗРЗ-6-2), ЕЗРЗ-6.1 (участок ЕЗРЗ-6.1-1), ЕЗРЗ-6.2 (участок ЕЗРЗ-6.2-1) устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	<p>- в границах ЕЗРЗ-0 (участок ЕЗРЗ-0-1) не более 0,0 м до верхней отметки объекта;</p> <p>- в границах ЕЗРЗ-3 (участок ЕЗРЗ-3-1) не более 13,0 м от существующего</p>

	<p>уровня земли до максимально выступающих конструкций крыши;</p> <ul style="list-style-type: none"> - в границах ЕЗРЗ-6 (участок ЕЗРЗ-6-2) не более 19,0 м от существующего уровня земли до максимально выступающих конструкций крыши; - в границах ЕЗРЗ-6.1 (участок ЕЗРЗ-6.1-1) не более 20,0 м от существующего уровня земли до максимально выступающих конструкций крыши; - в границах ЕЗРЗ-6.2 (участок ЕЗРЗ-6.2-1) не более 21,0 м от существующего уровня земли до максимально выступающих конструкций крыши
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:	
Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства	форма крыши скатная (двускатная), вальмовая, комбинированная, допускается применение мезонинов, мансард, слуховых окон, фронтонов; для хозяйственных строений допускается односкатная форма крыши; для ЕЗРЗ-6.2-1 допускается применение плоской крыши
Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства	контекстуализм, частичный историзм
Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	цветовые решения фасадов: неконтрастирующие, нейтральные либо аналогичные по отношению к объектам культурного наследия цветовые гаммы
Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	применение в отделке традиционных материалов: красный кирпич, камень, металл, штукатурка фасадов под покраску, кирпич под покраску,

	лицевой глиняный кирпич с расшивкой швов; натуральные или имитирующие натуральные материалы
Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и крышах объектов капитального строительства	запрет размещения технического и инженерного оборудования на фасадах и скатных кровлях объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности
Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	использование направленных светильников для акцентного освещения фасадов

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки г. Нижнего Новгорода с учетом настоящих требований.

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проекта изменения части объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне-Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги)»

г. Уфа, г. Омск,
г. Киров, г. Нижний Новгород

07 августа 2025 г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Дим Иделович Абдулгужин – председатель экспертной комиссии, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.05.2025 г.).

Шашин Сергей Ирикович – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2023 № 2121).

Удина Наталья Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 №1690).

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Рассмотрели:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Абдулгужин Д.И., Удина Н.Л., Шашин С.И.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Кандидатуры председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии Д.И. Абдулгужин, ответственным секретарем Экспертной комиссии – Н.Л.Удину.

3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений, основные направления работы экспертной комиссией:

1. В своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 30, 31 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, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Члены Экспертной комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение. Принятое решение Экспертной комиссии объявляет председатель Экспертной комиссии. Ответственный секретарь экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Протоколов экспертной комиссии. Председатель экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта. Работу экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнить свои обязанности или отказ от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

3. Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих и итогового заседаний.

Протоколы подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

4. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Рассмотрели:

Научно-проектную документацию «Проект изменения части объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения,

расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне-Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги)», выполненный ГАУ Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» г. Нижний Новгород/ ИНН 5260305317; КПП 526201001; ОГРН 1115260010953, который представлен для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

№ п/п	Наименование
	Авторский коллектив
	Раздел I. Предварительные работы
	Исходно-разрешительная документация
	Задание на проектирование
	Перечень нормативно-правовых актов, документов и материалов, использованных при разработке проекта
	Общие сведения об объектах культурного наследия
	Сведения о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны
	Сведения о действующих нормативно-правовых актах на исследуемой территории
	Сведения документов территориального планирования и градостроительного зонирования исследуемой территории
	План (графическая схема) места расположения территории исследования
	Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)
	Подраздел «Архивные исследования»
	Историко-архивные и библиографические исследования Выписки из архивных и библиографических источников
	Историческая справка
	Иллюстративные материалы
	Подраздел «Анализ ранее разработанных и утвержденных проектов зон охраны объектов культурного наследия»
	Подраздел «Историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования»
	Анализ планировочной и композиционной структуры историко-градостроительной застройки района исследования, отраженной в

	графической части историко-культурного опорного плана (текстовая часть)
	Краткая историко-градостроительная характеристика
	Ценные объекты историко-градостроительной среды
Лист 1	Историко-культурный опорный план. М 1:2000 (графическая часть)
	Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ»
.1	Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)
	Фотофиксация объектов культурного наследия, расположенных на ул. Верхне-Волжская набережная и Пискунова, Минина, пл. Минина и Пожарского в г. Нижнем Новгороде, и окружающей застройки
Лист 2	Схема ландшафтно-визуального анализа. М 1:2000
Лист 3	Схема фотофиксации. М 1:2000
	Развертка улицы наб. Верхне-Волжская
	Обоснование проектных предложений по границам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, режимам использования земель, требований к градостроительным регламентам
	Раздел III. Проект изменения части объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требований к градостроительным регламентам и ограничений использования земельных участков и их частей в границах данной зоны (итоговая часть)
	Проект ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
	Требования к градостроительным регламентам и ограничения использования земельных участков и их частей в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЕЗРЗ)
Лист 4	Схема границ зон охраны. М 1:2000 (основной чертеж)
	Раздел IV. Комплект для передачи сведений об объединенной зоне охраны объектов культурного наследия в государственный кадастр недвижимости

	(Кадастровую палату)
4	Сведения об объединенной зоне охраны объектов культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (Кадастровую палату)

Решили:

- каждый эксперт экспертной комиссии изучает представленные заказчиком на государственную историко-культурную экспертизу проектную документацию и выполняет её анализ в части соответствия действующему законодательству;
- дополнительные материалы не требуются.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня	Ответственные исполнители
07.08.2025	Организационное заседание экспертной комиссии.	Абдулгужин Д.И., Удина Н.Л., Шашин С.И.
06.09.2025	Итоговое заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы.	Абдулгужин Д.И., Удина Н.Л., Шашин С.И.

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии

Д.И. Абдулгужин

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Член экспертной комиссии

С.И. Шашин

Настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в формате переносимого документа (PDF) и обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи уполномоченных лиц.

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проекта изменения части объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне-Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги)»

г. Уфа, г. Омск,
г. Киров, г. Нижний Новгород

29 января 2026 г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Дим Иделович Абдулгужин – председатель экспертной комиссии, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.05.2025 г.).

Шашин Сергей Ирикович – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2023 № 2121).

Удина Наталья Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 №1690).

Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии.
2. Принятие решения о подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы и передаче Акта экспертизы Заказчику.

По 1-му вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно проектной документации, предоставленной Заказчиком.

Решили:

Научно-проектная документация «Проект изменения части объединённой зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в г. Нижний Новгород Нижегородской области (в границах улиц Пискунова, Верхне-Волжская набережная, Нижне-Волжская набережная, Зеленский съезд и береговой линии р. Волги)», шифр: 2025/ПЗО-34-№3, выполненная в 2025 году Государственным автономным учреждением Нижегородской области «Научно- производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» (ГАУ НО НПЦ), **СООТВЕТСТВУЮТ**

(положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют. Решение принято единогласно.

По 2-му вопросу:

1. Ответственному секретарю Экспертной комиссии Н.Л.Удиной направить на подпись оформленный текст заключения (Акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов. Решение принято единогласно.

2. Д.И. Абдулгужин, Удиной Н.Л., Шашину С.И. произвести подписание подготовленного заключения (Акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530. Решение принято единогласно.

3. Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов. Решение принято единогласно.

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии

Д.И. Абдулгужин

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Член экспертной комиссии

С.И. Шашин

Настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в формате переносимого документа (PDF) и обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи уполномоченных лиц.