

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы

проекта по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 № 530.

В соответствии с пунктом 9 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 № 530, экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Дата начала проведения экспертизы: 16.02.2026 г.

Дата окончания экспертизы: 14.04.2026 г.

Место проведения экспертизы: Российская Федерация; г. Москва, г. Уфа, г. Нижний Новгород

Заказчик организации проведения экспертизы:

Полное наименование	Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области»
Юридический адрес	603105, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Ошарская ул., д. 63
ИНН/КПП	5260305317/ 526201001

Сведения об экспертах

Состав экспертной комиссии

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Малышева Анна Вячеславовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор, архитектор-реставратор 1 категории
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	20 лет
Место работы, должность	генеральный директор ООО «Научно-проектное реставрационное предприятие «Симаргл» Индивидуальный предприниматель ИП А.В. Малышева
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	
Фамилия, имя, отчество	Домбровский Андрей Александрович
Образование	высшее
Специальность	историк
Учёная степень (звание)	-
Стаж работы	32 года
Место работы, должность	начальник автономного учреждения культуры Воронежской области «Государственная инспекция историко-культурного наследия»
Член экспертной комиссии	
Фамилия, имя, отчество	Абдулгужин Дим Иделович
Образование	Высшее, Башкирский государственный университет, диплом № БВС0610561. Высшее, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Академия экономической безопасности Министерства внутренних дел Российской Федерации, диплом № ВСВ 0314699
Специальность	Историк, преподаватель истории по специальности «История» «Финансы и кредит»
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	22 года
Место работы, должность	Государственное бюджетное учреждение Научно-производственный центр по охране и использованию недвижимых объектов культурного наследия Респуб-

	лики Башкортостан, заместитель директора
--	------------------------------------------

Ответственность экспертов:

Эксперты несут ответственность за соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных статьёй 29 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), и за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы.

Эксперты не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (его должностными лицами, работниками) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тётки), не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком, не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком, не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика, не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

Отсутствуют.

Объект экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трёх Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)», г. Нижний Новгород, 2026 г., в 3-х

томах (далее – научно-проектная документация, Проект).

Цель экспертизы:

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

- установления требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)»).

Перечень документов, предоставленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно:

1. Приказ Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.08.2023 г. № 07-01-03/78 «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 01-07-06/22»

2. Решение Нижегородской областной совета народных депутатов № 210-м от 14.07.1992 г. «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Нижнего Новгорода»

3. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13 марта 2020 г. № 110 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных на улицах Славянской и Студеной в г. Нижнем Новгороде, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утвержденных границ и режима использования их территории»

4. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 23.03.2020 г. № 129 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных на улицах Короленко и Новой в г. Нижнем Новгороде, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждения границ и режима использования их территории»

5. Постановление Правительства Нижегородской области от 04.10.2016 г. №

674 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на ул. Короленко и ул. Новая в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»

6. Постановление Правительства Нижегородской области от 06.10.2017 г. №728 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия федерального значения, расположенных на ул. Короленко в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»

7. Постановление Правительства Нижегородской области от 07.07.2021 г. № 596 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Н.В. Эвениуса (Г.Н. Виноградова, И.С. Иванова)» (г. Нижний Новгород Студеная ул., 45) и утверждения требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»

8. Постановление Правительства Нижегородской области от 23.06.2023 г. № 563 «Об установлении объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1875-1876 гг. жил у своего деда Горький Алексей Максимович» (ул. Короленко, 38), «Жилой дом» (ул. Короленко, 40) в г. Нижнем Новгороде, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны»

9. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05.03.2026 г. № 72 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая в г. Нижнем Новгороде» (Нижегородская область)

10. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05.03.2026 г. № 408 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1888-1896 гг. жил писатель Короленко Владимир Галактионович» (г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 11-а)»

11. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 24.12.2020 г. № 409 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1900-1901 гг. жил Горькой Алексей Максимович и где бывали Гарин-Михайловский Николай Григорьевич, Шаляпин Федр Иванович, Чехов Антон Павлович и др. деятели культуры» (г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 11)»

12. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 29.12.2022 г. № 599 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Скворцовой», 1891 г. (н. Нижний Новгород, ул. Короленко, 18)»

13. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 18.05.2023 г. № 141 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом П.Н. Щелухиной» (н. Нижний Новгород, ул. Короленко, 17)»

14. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 20.06.2023 г. № 184 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», 1891 г. (н. Нижний Новгород, ул. Короленко, 30)»

15. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.07.2023 г. № 210 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Панкратовых» (н. Нижний Новгород, ул. Короленко, 38)»

16. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 29.12.2022 г. № 599 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Скворцовой», 1891 г. (н. Нижний Новгород, ул. Короленко, 18)»

17. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 08.08.2023 г. № 268 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом И.Ф. Эглита», 1905 г. (н. Нижний Новгород, ул. Короленко, 15)»

18. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05.08.2024 г. № 184 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1975-1876 гг. жил у своего деда Горький Алексей Максимович», 1891 г. (н. Нижний Новгород, ул. Короленко, 42)»

19. Решение Нижегородского совета Народных депутатов от 24.12.2020 г. № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода»

20. Научно-проектная документация «Проект по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)», ГАУ НО НПЦ, г. Нижний Новгород, 2026 г., в составе:

Том 1. Предварительные работы

1. Техническое задание

2. *Материалы Генерального плана города Нижнего Новгорода*
3. *Материалы Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода*
4. *Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)*
5. *Перечень объектов культурного наследия, расположенных в границах территории объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»*
6. *Копии нормативных правовых актов, действующих в границах территории объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»*
7. *Копии нормативных правовых актов об утверждении предмета охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах территории объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»*
8. *Геоподоснова*
 - Том 2. *Материалы по обоснованию*
 1. *Архивные исследования*
 - 1.1. *Историческая справка.*

История формирования застройки в границах территории объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»
 - 1.2. *Характеристика архитектурно-градостроительного облика достопримечательного места*
 - 1.3. *Архивные, иллюстративные и картографические материалы*
 - 1.4. *Библиография*
 2. *Анализ ранее проведённых исследований*
 3. *Ландшафтно-визуальный анализ*
 - 3.1. *Ландшафтно-визуальный анализ восприятия объектов культурного наследия и элементов предмета охраны достопримечательного места*
 - 3.2. *Фотоиллюстрации к основным направлениям визуального восприятия объектов культурного наследия и градостроительных доминант во взаимосвязи с традиционным градостроительным и ландшафтным окружением; анализ характеристик визуального восприятия объектов культурного наследия*

Лист 1. Схема ландшафтно-визуального анализа, натурной фотофиксации
 4. *Исследование функциональных и территориальных зон, расположенных в границах территории объекта культурного наследия*
 5. *Анализ действующих документов по охране объектов культурного наследия*

6. Анализ степени сохранности планировочной структуры

7. Определение геометрических особенностей и модуля застройки по типологическим зонам

8. Анализ взаимодействия историко-градостроительной среды с современной застройкой

Лист 2. Историко-культурный опорный план

9. Предмет охраны достопримечательного места

10. Обоснование проектных предложений по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории достопримечательного места

Том 3. Итоговая часть (материалы утверждаемой части)

1. Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»

2. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зон (регламентных участков) в системе координат, установленной для ведения единого государственного реестра недвижимости (МСК 62), общие сведения и данные о частях границ образуемых земельных участков

Лист 3. Карта (схема) границ зон (регламентных участков) с особыми требованиями к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия

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

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено аналитическое изучение материалов «Проекта по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трёх Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)», в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а также обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований. С этой целью:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы, подлежащие эксперти-

зе;

- осуществлён анализ особенностей историко-градостроительной среды объектов культурного наследия;

- проведён сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, в том числе, на предмет соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений (включая сведения ЕГРН), обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряжённой с ними территории, и научной обоснованности предлагаемых проектных решений;

- осуществлено обсуждение экспертной комиссией результатов проведённых исследований и проведён обмен мнениями экспертов, их обобщение; экспертами принято решение и сформулирован вывод экспертизы;

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

Указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объёме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований.

Настоящий Проект разработан ГАО НО НПЦ, г. Нижний Новгород, (далее – Разработчик) включает предварительные работы (Том 1), обосновывающую (Том 2) и утверждаемую (Том 3) части.

К целям Проекта можно отнести установление ограничений на использование участков и объектов, расположенных на территории достопримечательного места, и требований к хозяйственной деятельности и строительству на данной территории в форме требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам, одновременно способствующих обеспечению физической сохранности его ценностной структуры (предмета охраны) и ее максимальной репрезентации, и гармоничному и устойчивому градостроительному развитию, обеспечивающему эффективное функционирование территории объекта культурного наследия регионального значения - достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)» в современных условиях.

Основными задачами настоящего проекта являются:

- установление требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)»

Сведения об объекте культурного наследия

Наименование объекта: «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»

Местонахождение (адрес) объекта: Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений

Время возникновения или дата создания объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) даты связанных с ним исторических событий: 2-я половина XIX века – начало XX века

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: достопримечательное место

Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: на момент проведения экспертизы сведения о регистрации объекта культурного наследия в реестре отсутствуют.

Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры, номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12.02.2026 № 52 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», утверждении границ его территории и внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 26.09.2025 № 230»

Сведения о наличии или об отсутствии утверждённых границ территории объекта культурного наследия: утверждены приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12.02.2026 № 52 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», утверждении границ его территории и внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 26.09.2025 № 230»

Сведения о наличии или об отсутствии утверждённого предмета охраны объекта культурного наследия: утверждён Приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05.03.2026 № 72 в следующем составе:

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

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

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

4) Объёмно-пространственная структура:

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

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

5) Основные точки и сектора видимости с ориентацией на историческую застройку и доминанту (церковь Трёх Святителей) (фото: см. приказ от 05.03.2026 № 72):

- по ул. Короленко в сторону церкви Трёх Святителей;

- по ул. Короленко от церкви Трёх Святителей;

- по ул. Новая на пересечении с ул. Короленко;

- от Церкви Трёх Святителей по ул. Славянской до пересечения с ул. Студеной и в обратном направлении;

- по ул. Студеная в предлагаемых границах с отступом от ул. Максима Горького и ул. Белинского.

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

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

8) Ценные элементы застройки:

Объекты культурного наследия:

1. Жилой дом (ул. Короленко, 9).

2. Дом, в котором в 1900 – 1901 гг. жил Горький Алексей Максимович и где бывали Гарин-Михайловский Николай Григорьевич, Шаляпин Фёдор Иванович, Чехов Антон Павлович и другие деятели культуры (ул. Короленко, 11 (литер А).

3. Дом, в котором в 1888 – 1896 гг. жил писатель Короленко Владимир Галактионович (ул. Короленко, 11 а (литер Б).

4. Городская усадьба В.В. Бердниковой (ул. Короленко, 13/20, ул. Новая, 20А):

4.1. Главный дом (ул. Короленко, 13/20).

4.2. Флигель ((ул. Новая, 20А).

5. Церковь Трёх Святителей (ул. Короленко, 14 (литер А)).

6. Жилой дом И.Ф. Эглита (ул. Короленко, 15).

7. Жилой дом А.Н. Биbihина (ул. Короленко, 16).

8. Жилой дом П.Н. Щелухиной (ул. Короленко, 17).

9. Жилой дом Скворцовой (ул. Короленко, 18).

10. Жилой дом Лаврова (ул. Короленко, 26).

11. Жилой дом (ул. Короленко, 30).

12. Жилой дом Панкратовых (ул. Короленко, 38).

13. Жилой дом (ул. Короленко, 40).

14. Дом, в котором в 1875-1876 гг. жил у своего деда Горький Алексей Максимович (ул. Короленко, 42).

15. Усадьба В.М. Лемке. Главный дом (ул. Новая, 21/11 (литеры А, А1, А2).

16. Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского) (ул. Новая, 22А, 22, 22Б):

16.1. Главный дом (ул. Новая, 22А).

16.2. Флигель (ул. Новая, 22).

16.3. Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского). Флигель (ул. Новая, 22Б).

17. Доходный дом усадьбы В.М. Лемке (ул. Новая, 23).

18. Дом архитектора П.А. Домбровского (ул. Новая, 31 (литера А)).

19. Дом причта церкви Трех Святителей (ул. Славянская, 1).
20. Дом отставного штабс-капитана И.Е. Войнич-Сяноженцкого (ул. Славянская, 2).
21. Дом жилой М.Н. Сиротина (ул. Славянская, 3).
22. Усадьба Гусевых (ул. Славянская, 4А, 4):
 - 22.1. Усадьба Гусевых. Главный дом (ул. Славянская, 4А).
 - 22.2. Усадьба Гусевых. Флигель (ул. Славянская, 4).
23. Дом жилой Н.В. Эвениуса (Г.Н. Виноградова, И.С. Иванова) (ул. Студеная, 45).
24. Усадьба А.Н. Седова. Главный дом с флигелем и лавкой (ул. Студеная, 49/6).

Ценные объекты историко-градостроительной среды:

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

Ценные объекты современной застройки:

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

Анализ действующих документов по охране объектов культурного наследия

В границах достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» располагаются следующие объекты культурного наследия:

Федерального значения:

1. «Дом, в котором в 1900 - 1901 гг. жил Горький Алексей Максимович и где бывали Гарин-Михайловский Николай Григорьевич, Шалапин Фёдор Иванович, Чехов Антон Павлович и другие деятели культуры», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 11).
2. «Дом, в котором в 1888 – 1896 гг. жил писатель Короленко Владимир Галак-

тионович», 1888–1896 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 11-а).

3. «Дом, в котором в 1875-1876 гг. жил у своего деда Горький Алексей Максимович» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 42).

Регионального значения:

1. «Жилой дом», 4-я четв. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 9).

2. «Городская усадьба В.В. Бердниковой», середина XIX в. - конец XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 13/20, ул. Новая, 20А).

3. «Городская усадьба В.В. Бердниковой. Главный дом», середина XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба В.В. Бердниковой», середина XIX в. - конец XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 13/20).

4. «Городская усадьба В.В. Бердниковой. Флигель», конец XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба В.В. Бердниковой», середина XIX в. - конец XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 20А).

5. «Церковь Трех Святителей», 1859–1860 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Короленко, дом 14 (литер А)).

6. «Дом причта церкви Трех Святителей», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 1).

7. «Жилой дом И.Ф. Эглита», 1905 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 15).

8. «Жилой дом А.Н. Бибихина», 1876 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 16).

9. «Жилой дом П.Н. Щелухиной», 1911-1912 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 17).

10. «Жилой дом Скворцовой», 1891 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 18).

11. «Жилой дом Лаврова», 1846 г., конец XIX – начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 26).

12. «Жилой дом», 2-я пол. XIX – начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 30).

13. «Жилой дом Панкратовых», начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 38).

14. «Жилой дом», конец XIX – начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 40).

15. «Усадьба В.М. Лемке. Главный дом», 1891 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Новая ул., 21/11 (литеры А, А1, А2)).

16. «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского)», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 22А, 22).

17. «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского). Главный дом», середина XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского)», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 22А).

18. «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского). Флигель», 2-я пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского)», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 22).

19. «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского). Флигель», 2-я пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского)», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 22Б).

20. «Доходный дом усадьбы В.М. Лемке», 1898 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 23).

21. «Дом архитектора П.А. Домбровского», 1899-1900 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 31 (литера А)).

22. «Дом отставного штабс-капитана И.Е. Войнич-Сяноженцкого», 1850-е гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 2).

23. «Дом жилой М.Н. Сиротина», 1910 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 3).

24. «Усадьба Гусевых» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 4А, 4).

25. «Усадьба Гусевых. Главный дом», 1906 - 1907 г., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Гусевых» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 4А).

26. «Усадьба Гусевых. Флигель», 1888 г., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Гусевых» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 4).

27. «Дом жилой Н.В. Эвениуса (Г.Н. Виноградова, И.С. Иванова)», 3-я четв. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Студеная, 45).

28. «Усадьба А.Н. Седова. Главный дом с флигелем и лавкой», 1905 - 1906 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Студеная, 49/6).

В соответствии со статьёй 6 Федерального закона № 73-ФЗ под государственной охраной объектов культурного наследия понимается система правовых, организационных, финансовых, материально-технических, информационных и иных принимаемых органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в пределах их компетенции мер, направленных на выявление, учёт, изучение объектов культурного наследия,

предотвращение их разрушения или причинения им вреда.

Основным законодательным актом в сфере государственной охраны объектов культурного наследия на территории Нижегородской области является 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».

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия в историко-градостроительной и природной среде важную роль играют нормативные правовые акты по утверждению границ территорий и установлению зон охраны объектов культурного наследия.

Границы заповедной территории района улиц Славянской, Короленко, Студеной в г. Нижнем Новгороде были утверждены *постановлением Законодательного собрания Нижегородской области от 18.11.1997 № 281*. Установлен режим содержания и использования историко-культурной заповедной территории. Утверждены границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Трех Святителей», 1859–1860 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Короленко, дом 14 (литер А)), а также режим содержания и использования его территории.

Приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 29.03.2016 № 79 утверждены границы территории объектов культурного наследия:

федерального значения:

- «Дом, в котором в 1900 - 1901 гг. жил Горький Алексей Максимович и где бывали Гарин-Михайловский Николай Григорьевич, Шаляпин Фёдор Иванович, Чехов Антон Павлович и другие деятели культуры», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 11);

- «Дом, в котором в 1888 – 1896 гг. жил писатель Короленко Владимир Галактионович», 1888–1896 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 11-а);

- «Дом, в котором в 1875-1876 гг. жил у своего деда Горький Алексей Максимович» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 42);

регионального значения:

- «Церковь Трех Святителей», 1859–1860 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Короленко, дом 14 (литер А));

- «Усадьба В.М. Лемке. Главный дом», 1891 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Новая ул., 21/11 (литеры А, А1, А2)).

Приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.03.2020 № 110 утверждены границы территории объектов культурного наследия регионального значения:

- «Дом причта церкви Трех Святителей», 1911 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 1);
- «Дом жилой М.Н. Сиротина», 1910 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 3);
- «Усадьба Гусевых» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 4А, 4);
- «Усадьба Гусевых. Главный дом», 1906 - 1907 г., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Гусевых» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 4А);
- «Усадьба Гусевых. Флигель», 1888 г., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Гусевых» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Славянская, 4);
- «Дом жилой Н.В. Эвениуса (Г.Н. Виноградова, И.С. Иванова)», 3-я четв. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Студеная, 45);
- «Усадьба А.Н. Седова. Главный дом с флигелем и лавкой», 1905 - 1906 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Студеная, 49/6).

Приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 23.03.2020 № 129 утверждены границы территории объектов культурного наследия регионального значения:

- «Жилой дом», 4-я четв. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 9);
- «Городская усадьба В.В. Бердниковой», середина XIX в. - конец XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 13/20, ул. Новая, 20А);
- «Городская усадьба В.В. Бердниковой. Главный дом», середина XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба В.В. Бердниковой», середина XIX в. - конец XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 13/20);
- «Жилой дом И.Ф. Эглита», 1905 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 15);
- «Жилой дом А.Н. Бибихина», 1876 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 16);
- «Жилой дом П.Н. Щелухиной», 1911-1912 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 17);
- «Жилой дом Скворцовой», 1891 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 18);
- «Жилой дом Лаврова», 1846 г., конец XIX – начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 26);
- «Жилой дом», 2-я пол. XIX – начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 30);

- «Жилой дом Панкратовых», начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 38);
- «Жилой дом», конец XIX – начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 40);
- «Городская усадьба В.В. Бердниковой. Флигель», конец XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба В.В. Бердниковой», середина XIX в. - конец XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 20А);
- «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского)», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 22А, 22);
- «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского). Главный дом», середина XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского)», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 22А);
- «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского). Флигель», 2-я пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского)», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 22);
- «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского). Флигель», 2-я пол. XIX в., входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского)», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 22Б);
- «Доходный дом усадьбы В.М. Лемке», 1898 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 23).

Постановлением Правительства Нижегородской области от 04.10.2016 № 674 утверждены границы зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на ул. Короленко и ул. Новая в г. Нижнем Новгороде:

- «Усадьба В.М. Лемке. Главный дом», 1891 г. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Новая ул., 21/11 (литеры А, А1, А2)).
- «Церковь Трех Святителей», 1859–1860 гг. (Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Короленко, дом 14 (литер А));
- «Дом архитектора П.А. Домбровского», 1899-1900 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новая, 31 (литера А)).

Постановлением Правительства Нижегородской области от 06.10.2017 № 728 утверждены границы зон охраны объектов культурного наследия федерального значения, расположенных на ул. Короленко в г. Нижнем Новгороде:

- «Дом, в котором в 1900 - 1901 гг. жил Горький Алексей Максимович и где бывали Гарин-Михайловский Николай Григорьевич, Шаляпин Фёдор Иванович, Чехов Антон Павлович и другие деятели культуры», 2-я пол. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 11);

- «Дом, в котором в 1888 – 1896 гг. жил писатель Короленко Владимир Галактионович», 1888–1896 гг. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 11-а).

Постановлением Правительства Нижегородской области от 07.07.2021 № 596 установлены зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Н.В. Эвениуса (Г.Н. Виноградова, И.С. Иванова)», 3-я четв. XIX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Студеная, 45).

Постановлением Правительства Нижегородской области от 23.06.2023 № 563 установлена объединённая зона охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1875-1876 гг. жил у своего деда Горький Алексей Максимович» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 42) и объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом Панкратовых», начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 38), «Жилой дом», конец XIX – начало XX в. (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 40).

Кроме того, утверждён предмет охраны следующих объектов культурного наследия:

- регионального значения «Жилой дом Лаврова» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 26) в соответствии с приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 03.09.2020 № 249;

- регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 40) в соответствии с приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 03.09.2020 № 250;

- федерального значения «Дом, в котором в 1888 – 1896 гг. жил писатель Короленко Владимир Галактионович» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 11-а) в соответствии с приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 24.12.2020 № 408;

- федерального значения «Дом, в котором в 1900 - 1901 гг. жил Горький Алексей Максимович и где бывали Гарин-Михайловский Николай Григорьевич, Шаляпин Фёдор Иванович, Чехов Антон Павлович и другие деятели культуры» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 11) в соответствии с приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 24.12.2020 № 409;

- регионального значения «Жилой дом Скворцовой» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 18) в соответствии с приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 29.12.2022 № 599;

- регионального значения «Жилой дом П.Н. Щелухиной» (Нижегородская об-

ласть, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 17) в соответствии с приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 18.05.2023 № 141;

- регионального значения «Жилой дом» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 30) в соответствии с приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 20.06.2023 № 184;

- регионального значения «Жилой дом Панкратовых» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 38) в соответствии с приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 13.07.2023 № 210;

- регионального значения «Жилой дом И.Ф. Эглита» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 15) в соответствии с приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 08.08.2023 № 268;

- федерального значения «Дом, в котором в 1875-1876 гг. жил у своего деда Горький Алексей Максимович» (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Короленко, 42) в соответствии с приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05.08.2024 № 184.

Касательно самого объекта культурного наследия регионального значения - достопримечательного места:

- *приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12.02.2026 № 52* утверждены границы территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений);

- *приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 05.03.2026 № 72* утверждён предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» (Нижегородская область).

Таким образом, в результате проведённого анализа документов по государственной охране объектов культурного наследия установлено, что были утверждены границы территорий и зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», а также был утверждён предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения

достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода».

Анализ научно-проектной документации

Характеристика архитектурно-градостроительного облика достопримечательного места

Квартал церкви Трех Святителей представлен комплексом исторических зданий (строений), представляющих собой целостный фрагмент застройки жилого района окраины Нижнего Новгорода второй половины XIX – начало XX вв. Основная часть исторических зданий представлена деревянными постройками, архитектура которых подчинена эклектике с элементами классицизма и модерна. Современная архитектура представлена различными направлениями периода постмодернизма, включая историзм, контекстуализм и пр. Архитектурной доминантой квартала является церковь Трех Святителей, пример русско-византийского стиля в русском церковном зодчестве середины – второй половины XIX в.

Значительная часть объектов культурного наследия, расположенных в пределах квартала церкви Трех Святителей, по своей архитектуре относится к эклектике с элементами позднего классицизма. Часть исторических построек возведена с использованием элементов архитектуры модерна, среди них объекты культурного наследия регионального значения «Дом жилой М.Н. Сиротина» (ул. Славянская, д. 3), «Главный дом» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Гусевых» (ул. Славянская, д. 4а, 4), «Усадьба А.Н. Седова. Главный дом с флигелем и лавкой» (ул. Студеная, д. 49/6), «Дом архитектора П.А. Домбровского» (ул. Новая, д. 31 (лит. А)).

Среди построек, составляющих комплекс квартала церкви Трех Святителей, находятся исторические постройки, имеющие разное функциональное и ансамблевое значение: городские усадьбы, отдельные жилые дома и флигели, а также доходные дома.

Крупные усадьбы в границах территории квартала церкви Трех Святителей:

1. Комплекс построек усадьбы В.М. Лемке, включающий главный дом (ул. Новая, д. 21/11, (лит. А, А1, А2)), доходный дом (ул. Новая, д. 23), северный флигель (ул. Короленко, д. 11), деревянный двухэтажный дом (ул. Короленко, 11-а). Здания составляющие, ансамбль усадьбы, построены во второй половине XIX – начале XX вв. в стилистике эклектики с элементами позднего классицизма; образцы деревянного зодчества дореволюционной нижегородской архитектурной школы.

2. Усадьба Гусевых, включающая главный дом (ул. Славянская, д. 4а, 4) и флигель (ул. Славянская, д. 4). Главный дом построен в начале XX в., по проекту архитектора С.А. Левкова; представляет собой двухэтажное здание с подвалом. Флигель – одноэтажное здание с полуподвалом и мансардой. Исторические постройки усадь-

бы являются ярким примером жилой деревянной архитектуры периода эклектики, сохраняющей традиционные приёмы и формы позднего классицизма.

3. Усадьба А.Н. Седова (ул. Студеная, д. 49/6), расположенная на углу улиц Студеной и Славянской и включающая главный двухэтажный деревянный дом, каменные двухэтажные здания флигеля и лавок. Здание усадьбы построено на рубеже XIX-XX вв. по проекту архитектора С.А. Левкова. Облик здания и его объёмно-пространственное решение отражают развитие профессиональной архитектуры Нижнего Новгорода в начале XX в., представляет собой редкий пример цельного ансамбля, состоящего из трёх элементов городской усадьбы.

4. Комплекс построек усадьбы Ф.П. Яхонтовой (П.И. Константиновского)» включает главный дом (ул. Новая, д. 22А), флигель (ул. Новая, д. 22). Усадебный комплекс формировался с середины XIX в. по начало XX в. Главный дом выступает примером жилой деревянной архитектуры периода эклектики, в которой регулярность объёмной композиции и структуры фасадов, свойственные традициям позднего классицизма, сочетается с характерным для своего времени нарядным фасадным убранством, построенном на использовании различных приёмов деревянной резьбы. Флигель также является одноэтажным деревянным зданием, чья архитектура подчинена эклектике. В глубине дворовой территории находится ещё один стилистически однородный деревянный одноэтажный флигель (ул. Новая, д. 22Б).

5. Городская усадьба В.В. Бердниковой, состоящая из главного дома (ул. Короленко, д. 13/20) и флигеля (ул. Новая, д. 20А). Главный дом и флигель являются одноэтажными деревянными зданиями. Комплекс построек исторической усадьбы принадлежит к распространённой типологии небольших городских усадеб Нижнего Новгорода, принадлежавших горожанам среднего достатка. Главный дом и флигель принадлежат к традиции позднего классицизма; в их облике и архитектурном решении можно увидеть отголоски образцовых проектов первой половины XIX в., с фасадным декором в формах эклектики второй половины XIX в.

Кроме целостных комплексов городских усадеб в границах территории квартала церкви Трёх Святителей расположены отдельные сохранившиеся постройки, ранее являвшиеся частью усадебных комплексов.

Так, жилой дом (ул. Короленко, д. 18) является частью усадебного домовладения, принадлежавшего Скворцовой и сложившегося в конце XIX в. Здание выполнено в стиле архитектуры эклектики.

Отдельные исторические постройки (жилые и доходные дома, флигели), составляющие историко-архитектурную ценность, также представлены домами и флигелями, выполненными в стилистике эклектики, позднего классицизма, модерна, и обладающими статусом объектов культурного наследия:

- жилой дом (в 1875-1876 гг. здесь проживал будущий писатель М. Горький); здание сохранило облик на период 1910-х гг.: деревянный, одноэтажный с мансардой, на каменном подвальном этаже (ул. Короленко, д. 42);

- жилой дом (ул. Короленко, д. 9), построенный в конце XIX в. и представляющий собой одноэтажное здание на высоком цокольном этаже;
- жилой дом (ул. Короленко, д. 16), построенный в 1876 г. и принадлежавший А.Н. Бибихина, является одноэтажным зданием на кирпичном цоколе с небольшого размера подвалом;
- дом причта церкви Трех Святителей (ул. Славянская, д. 1), построенный в 1910 г., выступает двухэтажным деревянным зданием с подвалом;
- жилой дом, принадлежавший М.Н. Сиротину (ул. Славянская, д. 3) и построенный в начале 1910-х гг., представляет собой двухэтажное деревянное здание;
- дом штабс-капитана И.Е. Войнич-Сяноженцкого (ул. Славянская, д. 2), формировавшийся с середины XIX в. по начало XX в.; двухэтажное полукаменное здание без подвала;
- жилой дом Н.В. Эвениуса (Г.Н. Виноградова, И.С. Иванова) (ул. Студеная, д. 45) построен в третьей четверти XIX в. (до 1875 г.); двухэтажное полукаменное здание;
- дом, принадлежавший архитектору П.А. Домбровскому (ул. Новая, д. 31 (лит. А)), построен в 1899-1900 гг. по собственному проекту архитектора в стилистике модерна;
- жилой дом И.Ф. Эглита (ул. Короленко, д. 15) является примером городского деревянного доходного дома в формах эклектики и стилизаторства начала XX в.
- жилой дом П.Н. Щелухиной (ул. Короленко, д. 17) представляет собой пример городского жилого доходного дома начала XX в.; двухэтажное деревянное здание с боковыми сенями;
- двухэтажный жилой дом Лаврова (ул. Короленко, д. 26); пример жилой архитектуры, сочетающий в своём облике композиционную и планировочную основу эпохи позднего классицизма с декором конца XIX – начала XX вв., в котором соединены эклектика и рациональный модерн;
- жилой дом (ул. Короленко, д. 30) представляет собой деревянный одноэтажный дом под двухскатной кровлей на кирпичном полуподвале второй половины XIX – начала XX вв.; фасады украшены деревянной резьбой;
- двухэтажное с подвалом здание дома Панкратовых (ул. Короленко, д. 38) – пример жилой деревянной архитектуры начала XX в. с резным декором фасадов, в котором соединены эклектика и рациональный модерн;
- двухэтажное подвалом здание дома (ул. Короленко, д. 40) является примером жилой деревянной архитектуры периода эклектики с богатым резным фасадным декором.

Помимо объектов исторической застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая расположены объекты современной застройки и земельные участки, утратившие застройку.

Современная застройка 2-ой половины XX - начала XXI века на данной терри-

тории отличается особым вниманием к сохранившейся историко-градостроительной среде. Контекст среды играет ключевую роль при проектировании. Тактичное вписывание новых объектов отличается многообразием форм – от воссоздания облика и адаптации, до интерпретации и развития исторических архитектурных стилей, присутствующих в квартале.

Современную застройку можно разделить на три группы.

К первой группе предлагается отнести объекты, воссоздающие облик исторической застройки из новых материалов или с использованием сохранившихся элементов, а также максимально приближенные к образу существующих исторических объектов, где элементы современной архитектуры минимальны, больше исторических композиционных реплик.

В частности, жилой дом по ул. Студеная, 53 («Кунштюк»). Историческое здание XIX в., стоявшее на этом месте, было разобрано и воссоздано вновь с сохранением декоративного фасада из дерева, выходящего на улицу Студеную, и устройством с дворовой территории монолитного железобетонного объёма. Шатровая башенка над входом, балкон на фигурных кронштейнах, наличники с прямоугольными и треугольными сандриками и накладным декором, фризový пояс подкровельного карниза, обрамление стилизованной веранды с кругами и наклонными крестами, филёнчатые сдвоенные входные двери воссоздают архитектурный образ в стиле модерна.

Двухэтажный каменный жилой дом по ул. Славянская, 5 не воссоздаёт образ исторического жилого дома, существовавшего на этом месте до начала 2000-ых годов. В новом здании используются исторические приёмы: оформление фасадов пилястрами, арочные оконные проёмы, межэтажный филёнчатый и подкровельный карнизы, оконные наличники, окрашивание фасадов в жёлтый, а декор в белый цвета, заимствованные в классицистической традиции.

Репликой исторического здания является дом на углу ул. Новая и ул. Короленко (ул. Новая, 19/20), 1990-ые гг. Три его фасада практически симметричны и имеют одинаковое оформление: двухэтажный оштукатуренный дом с тремя световыми осями, полуциркульные оконные проёмы в тимпанах треугольных фронтонов, фланкированных круглыми розетками, окна первого этажа с лучковыми перемычками, окна второго этажа с высокими наличниками-сандриками и филёнками, углы дома рустованы. Стены окрашены голубым цветом, декор выделен белым.

По стилистике оформления главного и боковых фасадах к этой группе можно отнести дом по ул. Короленко, 20. Новое здание объединяет два самостоятельных объёма, в которых читается усадебный комплекс: слева – главный дом, двухэтажный с треугольным фронтом, в тимпане которого полуциркульное окно, пояса дентикул на фронте и в подкровельном фризе, широкий межэтажный пояс с бриллиантовыми накладками, прямоугольные наличники с профилированными сандриками-полочками, фланкирующие углы филёнчатые лопатки, и флигель, использующийся

как доходный дом – трёхэтажный под двускатной кровлей, линейным рустом по первому этажу, межэтажными карнизами с филёнками и бриллиантовыми накладками, широким подкровельным фризом с дентикулами и филёнчатыми фланкирующими лопатками на фасадах.

Ко второй группе предлагается отнести объекты современной застройки, нейтральные по отношению к историко-градостроительной среде, не обладающие ярко выраженными акцентными элементами и/или расположенные на дворовых территориях. В том числе, дома по ул. Короленко, 7, 12, 17А и 19, а также по ул. Новая, 17А и 17Б.

К третьей группе, самой многочисленной, предлагается отнести современные постройки, в которых исторические архитектурные стили получают авторскую интерпретацию, модифицируются, используются как элемент самовыражения в различной компоновке. Для этой группы более характерны отклонения от исторических объёмно-пространственных решений, превышение высотных параметров, попытки поиска компромисса нового здания с историческим окружением, применение стилистических архитектурных приёмов, не свойственных для историко-градостроительной среды исследуемой территории.

К ним относятся дома 27, 29 и 32 по ул. Короленко. Если в доме 27 только угадывается отсылка к архитектурному стилю, то два последних объекта активно используют профилированные карнизы, сдвоенные оконные проёмы, рустовку фасадов. Дом №32 так декорирован разнообразными элементами (прямоугольными и треугольными сандриками, развитыми замковыми камнями, балюстрадами, фартуками, поясами дентикул), включая цветовые акценты, что представляет собой своеобразный коллаж. При этом используются современные приёмы для выразительной динамичной пластики фасадов, несвойственные исторической застройке территории, но перекликающиеся с подходами деконструктивизма.

Дома 29, 25, 17 и 15 по ул. Новая. Дом №25, расположенный на внутривортовой территории, деликатно вписан в контекст застройки, хоть и имеет черты конструктивизма, редкого архитектурного стиля для данной территории. Более яркие черты наблюдаются у дому №15 – его четыре различных фасада ассиметричны, фрагментарны, иррациональны и эклектичны, в их оформлении читаются элементы конструктивизма, модерна и классических традиций (скруглённые формы, развитая объёмно-пространственная композиция, акцентированная балконами, имитация ленточных окон, сандрики, ниши, гирлянды в кованой ограде и т.д.). Дом №29, являясь доминирующим по высотным параметрам к историческому окружению, оформлен более деликатно. Дом №17 нарочито интерпретирует элементы исторической застройки, используя руст, наличники и треугольные сандрики в новом модифицированном виде.

Дома 2А и 11/51 по ул. Славянская развёрнуты к улице своими главными (протяжёнными) фасадами, дом №2А находится с отступом от линии застройки улицы,

дом №11/51 блокированной застройки, состоящий из четырёх объёмов по ул. Славянской и закрепляющий угол пересечения улиц Славянской и Студеной. В их оформлении наблюдается применение исторических архитектурных элементов, таких как выступающие эркеры, рустовка, пояса с филёнками, парапеты. Декоративные элементы стилизованы и получили новую интерпретацию.

Дома 55, 57 и 59 по ул. Студеной формируют участок современной застройки, обладающей общими чертами: все дома двухэтажные, оштукатурены, имеют фронтоны (треугольные или арочные), эркеры или балконы, в отделки используется имитация линейного руста, стилизованные замковые камни и фризы. Дома расположены по линии застройки ул. Студеная на расстоянии друг от друга, поддерживая тип усадебной застройки территории.

Некоторым особняком выступает дом № 43 по ул. Студеной. Несмотря на использование традиционных для исторической застройки материалов (деревянный сруб и кирпич), базовый морфотип в виде одноэтажного дома под двускатной кровлей с тремя световыми осями, дом после реконструкции приобрёл черты деконструктивизма и выбивается из средовой застройки территории.

К земельным участкам, утратившим застройку, относятся следующие:

- участок на пересечении ул. Короленко и Новая. Здесь располагались домовладения №№ 22 и 24 по ул. Короленко и 16, 18 и 20 по ул. Новой. Исторически застройка была представлена двух и одноэтажными деревянными жилыми домами;
- участок на ул. Студеная. Данный участок был занят усадебными постройками - домами №№ 42 и 44. Дома двухэтажные, один дом деревянный, один каменный;
- участок, утративший историческую застройку в конце XX века – ул. Короленко и её пересечении с ул. Горького.

Таким образом, исследуемая территория квартала церкви Трёх Святителей, включающая вышеперечисленные образцы исторической застройки, является характерным примером архитектурной среды жилой окраины Нижнего Новгорода второй половины XIX – начала XX вв. Исторические здания, составляющие застройку квартала, отличаются пропорциональностью объёмной композиции, стройностью фасадной структуры, выразительностью фасадного декора, построенного на переработке мотивов классицизма, органичностью и функциональным удобством внутренней планировки, обеспечивающей относительную изолированность отдельных квартир, что делает эти здания примерами нижегородского жилого зодчества периода эклектики и раннего модерна.

Анализ степени сохранности планировочной структуры

Планировочная структура Нижнего Новгорода формировалась в течение длительного исторического периода и зафиксирована на исторических картах.

Историческая планировка и застройка исследуемой территории сложилась во второй половине XIX – начале XX века. Планировочное решение, принятое первым

Генеральным планом 1835-1836 гг. для этой части города, сохранилось до нашего времени. Улица Короленко и улица Новая пересекаются под прямыми углами, создавая, своего рода, крест, вершины которого упираются в углы ромба, сформированного улицами Горького, Студеная, Белинского, Костина (за исключением северо-восточного угла, поскольку ул. Короленко раздваивается в районе церкви Трех Святителей). Планировочный каркас исторической среды, основу которых формируют улицы, не изменён: улицы не расширены, трассировка улиц не изменена, функциональная транспортная нагрузка минимальна, дорожное покрытие адаптируется к исторической среде (за исключением улиц Горького и Белинского). Архитектурной доминантой данного района остаётся церковь Трех Святителей.

Сохранился ритм, тип и объёмно-пространственные характеристики исторической застройки: изначально городская усадебная и, частично, брандмауэрная, застройка по красной линии с вкраплениями адаптированной (контекстной) застройки. Новая застройка не нарушает историческую структуру и не оказывают существенного влияния на общий характер восприятия достопримечательного места.

Пространственно-видовые оси сохранены: ул. Короленко и ул. Славянская с композиционным центром церкви Трех Святителей, замыкающей перспективы улиц, ул. Славянская и ул. Студеная с перекрёстком, акцентированным угловым зданием – главным домом усадьбы Седова, ул. Студеная, сохранившая характер сквозной. Существующая современная высотная застройка по ул. Горького и ул. Белинского служат обрамлением данной территории.

Анализ ранее проведённых исследований

На исследуемую территорию ранее были выполнены следующие научно-проектные и научно-исследовательские работы:

- Проект «Историческая территория «Старый Нижний Новгород». Научно-исследовательская и проектно-изыскательская документация «Выявление историко-культурной ценности и определение предмета охраны объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) – ансамблей и достопримечательных мест, расположенных в границах исторической территории «Старый Нижний Новгород». Режимы использования территорий. Градостроительные регламенты. Том 10. Достопримечательное место «Район улиц Короленко, Славянской, Новой», разработчик ООО НИП «Этнос», 2005 г.

На основании исследований, проведённых ООО НИП «Этнос», была дана краткая историко-градостроительная характеристика и обоснование историко-культурной ценности территории «Район улиц Короленко, Славянской, Новой» как объекта культурного наследия – достопримечательного места, разработаны режимы использования территории и градостроительные регламенты. Графические материалы проекта включали историко-культурный и историко-градостроительный опорные планы, а также определены объекты историко-градостроительной среды, обладаю-

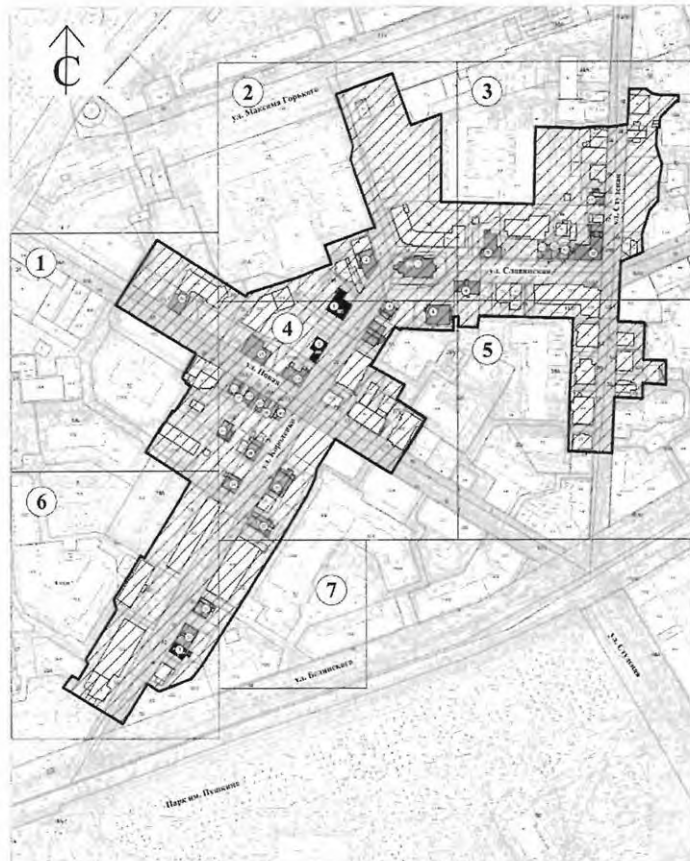
щие признаками ОКН и предлагаемые к включению в Реестр объектов.

Включительно до 2022 г. большая часть предложенных объектов была зарегистрирована в Реестре.

Позднее научно-проектная и научно-исследовательская работы в границах исследуемой территории были продолжены ГАУ НО НПЦ. В результате этого достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века был включён в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, расположенного: Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трёх Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений. Также, согласно приказу управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 12.02.2026 № 52 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», утверждении границ его территории и внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 26.09.2025 № 230» были утверждены границы территории достопримечательного места.

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом управления государственной
охраны объектов культурного наследия
Нижегородской области
от 12.02.2026 № 52

Границы территории
объекта культурного наследия – достопримечательного места
«Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная,
Новая г. Нижнего Новгорода»



Масштаб 1:3000

номера листов совмещения

Ландшафтно-визуальный анализ восприятия объектов культурного наследия и элементов предмета охраны достопримечательного места

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.

Объекты культурного наследия, входящие в границы достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», являются основным каркасом восприятия исследуемой территории. Выявленный бассейн восприятия территории достопримеча-

тельного места и бассейн видимости объектов культурного наследия, входящих в состав достопримечательного места, включают в себя исследование существующих исторических, натуральных и визуальных связей между градостроительными, природными и иными объектами.

Сохранившаяся планировочная структура территории и существующая застройка позволили сохранить пространственно-видовые оси, сложившиеся исторически. Центром территории по-прежнему остаётся Церковь Трёх Святителей на пересечении улиц Короленко и Славянской. Её силуэт читается весьма отчётливо с пересечения улиц Славянская и Студеная, как и со всех точек вблизи. Это наиболее выразительная и в художественном, и эмоциональном смысле видовая точка, чему способствует историческая застройка справа и адаптированная современная застройка слева, ритм расположения домов, корректные объёмы и цветовые решения, членение, акценты и пластика фасадов. Незначительное повышение уровня улицы от перекрестка к церкви только усиливает эффект погружения в исторический контекст. Менее выразительная видовая точка на пересечении улиц Короленко и Новая, откуда церковь воспринимается в меньшем объёме по причине расположения церкви на изломе ул. Короленко по линии застройки и посадок деревьев вдоль улицы. Историческая застройка на территории просматривается хорошо с самих улиц. Особенностью является восприятие не единичного объекта, а фрагмента застройки целиком, при этом точек визуального восприятия фрагментов исторической застройки на данной территории множество.

В связи со строительством в 1990-ые – 2000-ые годы жилых домов переменной этажности за границей исторического квартала, а также советской и более поздней застройки на территориях в местах выхода улиц Короленко, Новая, Студеная к улицам Горького и Белинского, участки установления визуальных связей с территорией достопримечательного места практически не выявлены. Исключение составляет начало ул. Новой (со стороны пл. Горького), откуда хорошо просматривается историческая застройка по ул. Новая.

Особые условия развития квартала, связанные с адаптированным новым строительством, в первую очередь, на дворовых территориях, поддерживающее линию застройки, а также частично и ритм застройки улиц, отсутствие активного городского транспорта, удалённость от крупных городских магистралей способствуют сохранению целостности визуального восприятия достопримечательного места.

Определение геометрических особенностей и модуля застройки по типологическим зонам

В ходе проведённого анализа по выявлению зданий, характерных для историко-градостроительной среды рассматриваемой территории, выявлению архитектурно-типологических и уникальных особенностей исторической застройки достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Сла-

вянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» было выделено несколько объёмно-пространственных типов зданий, наиболее характерных для достопримечательного места:

- двухэтажный деревянный дом;
- одноэтажный деревянный дом;
- двухэтажный каменный дом, оштукатуренный;
- одноэтажный каменный дом, оштукатуренный;
- двухэтажный каменно-деревянный дом.

Наиболее распространённым типом в зоне застройки территорий объектов культурного наследия (ЗЗТ) и зоне исторической застройки (зона ЗИЗ) является первый тип – двухэтажный деревянный дом. Преобладает жилая застройка. Таким образом, по ул. Короленко, Славянской и Новой наиболее распространена жилая застройка двухэтажными деревянными домами, по ул. Студеной – жилая двухэтажная застройка смешанная.

В границах зон застраиваемых территорий высотность существующей жилой и общественной застройки достигает пяти этажей – преимущественно по ул. Короленко (зона З3а-1). Преобладает каменная застройка рубежа XX – XXI вв. (зона З3а-1 - б).

По ул. Студеной (зона З3м-1) сохранилась двухэтажная жилая застройка смешанного типа, частично утрачена.

На участках зон застраиваемых территорий З3м-2 и З3в застройка утрачена.

В целом можно заключить, что типология исторической застройки не отличается в различных зонах, варьируется лишь процент застройки той или иной типологии. Так по наиболее протяжённой оси улиц Короленко - Славянская среди исторической застройки преобладают – двухэтажные деревянные дома. Застройка с большей этажностью является каменной и относится к более позднему периоду. Территории данной застройки, а также предполагающие новое строительство, расположены вдоль проектных границ достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода».

Обоснования выводов экспертизы

Экспертное заключение подготовлено на основании анализа документации, представленной на экспертизу.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный ре-

есть объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению. При этом пп. 3 п. 1 ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ определено, что на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона № 73-ФЗ «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» можно отнести к такому типу достопримечательного места как «центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки».

Согласно Методическим рекомендациям по отнесению историко-культурных территорий к объектам культурного наследия в виде достопримечательного места (далее – Методические рекомендации), рекомендованным к применению письмом Министерства культуры Российской Федерации от 28.02.2017 г. № 49-01.1-39-НМ, для данного типа достопримечательных мест целью установления требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории достопримечательного места является

- сохранение и восстановление (регенерация) ее исторической, градостроительной и природной среды;
- обеспечение физической сохранности ее ценностной структуры (предмета охраны) и максимальной репрезентации;
- обеспечение эффективного функционирования территории достопримечательного места в современных условиях.

Комиссия считает, что представленная на экспертизу научно-проектная документация «Проект по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)» разработана с соблюдением требований Федерального за-

кона № 73-ФЗ.

Материалы, включающие, в том числе, графический материал, архивные и библиографические сведения, достаточно полно характеризуют объект исследования, дают возможность объективно оценить историческую, градостроительную значимость достопримечательного места.

Установление требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах достопримечательного места в рамках настоящего проекта основано на результатах комплексных историко-культурных исследованиях, анализе условий обеспечения сохранности объектов культурного наследия, предмета охраны достопримечательного места и его элементов, анализе функциональных зон территории и современной градостроительной ситуации.

Установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места устанавливаются на основании типологической специфики территории достопримечательного места, историко-культурной ценности территории, определяемой с учётом исторической, природно-ландшафтной или иной общественно-культурной значимости, а также степени сохранности и трансформации планировочной, объёмно-пространственной, ландшафтной структуры территории, включая функциональную активность территории.

Результаты историко-культурных исследований позволяют обосновано установить требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения - достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трёх Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений.

Результаты аналитических исследований представленных материалов и документов в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, проведённой в соответствии с требованиями статей 29, 30, 32, 33 Федерального закона № 73-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

Вывод экспертизы

Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения - достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Нижегородская обл., городской округ город

Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, **СООТВЕТСТВУЕТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует «Проект по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)», разработанный ГАУ НО НПЦ в 2026 году, к утверждению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

Приложение 1. Карта (схема) границ зон действия требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века;

Приложение 2. Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»

В соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, к настоящему заключению прилагаются:

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы «Проекта по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трёх Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)».

Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы «Проекта по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трёх Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)».

Дата оформления заключения экспертизы: 14.04.2026 г.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде в формате PDF и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной
комиссии

А.В. Малышева

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

А.А. Домбровский

Член экспертной
комиссии

Д.И. Абдулгужин

ПРИЛОЖЕНИЯ

к Акту государственной историко-культурной экспертизы проекта корректировки требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия регионального значения - достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века

Карта (схема) границ зон действия требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века.

Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода»

1. Общие требования

1.1. В границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода» (далее - Достопримечательное место) разрешается:

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

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

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

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

5) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Достопримечательного места и не являющихся объектами культурного наследия

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

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

– установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

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

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

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

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

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

- устройство инженерного и дорожного оборудования;

объектов инженерной инфраструктуры, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- при отделке фасадов – открытой кладки из пеноблоков или газосиликатных блоков, покрытий с высокой светоотражающей способностью, навесных панелей, сайдинга, блокхауза; в цветовом решении - ярких цветов;
- при отделке кровель и козырьков - покрытий с высокой светоотражающей способностью, керамической черепицы; в цветовом решении - ярких цветов;
- устройство ограждений из профилированных листов и сборных железобетонных элементов;

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

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

6) прокладка инженерных коммуникаций надземным и наземным способом.

2. Территориальные зоны, расположенные в границах территории достопримечательного места

В границах территории Достопримечательного места в целях сохранения объектов культурного наследия, сохранения историко-градостроительной и природной среды, целостности их восприятия, популяризации культурного наследия устанавливаются следующие зоны:

УЛ – зона улиц, дорог

Зоны сохранности историко-градостроительной среды:

ЗЗТ - зона застройки территорий объектов культурного наследия;

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

Зоны застраиваемых территорий:

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

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

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

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования - территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, скверы, бульвары);
- вид разрешенного использования которых устанавливается документацией по планировке территории;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

2.1. Зона улиц, дорог (УЛ):

устанавливается в целях сохранения и восстановления исторической планировочной структуры, дорог. Зона включает планировочные элементы, входящие в предмет охраны достопримечательного места.

Разрешается:

- ремонт, капитальный ремонт дорог при сохранении исторического направления и сохранения исторического озеленения вдоль улиц;
- установка дорожных знаков, устройство дорожной разметки;
- разработка проектов благоустройства территории специализированными проектными организациями;
- разработка проектных решений благоустройства территории, которые обеспечивают стилевое единство с окружающей исторической застройкой и соответствуют масштабу застройки Достопримечательного места;
- применение в цветовом решении покрытий улиц, дорог и площадей коричневых, серых оттенков для искусственных строительных материалов, и естественных цветов - для натуральных строительных материалов.

Запрещается:

- использование для мощения улиц, дорог и площадей крупных (20 х 20 см и более) плит, укладка элементов мощения с цветными вставками и рисунками, за исключением единичных вставок;
- изменение при ремонте дорожного полотна улиц и благоустройстве территории трассировки улиц, составляющих предмет охраны Достопримечательного места;
- поднятие отметок дорог и тротуаров от уровня дневной поверхности, соответствующей времени строительства зданий, составляющих предмет охраны Достопримечательного места, если это приводит к искажению их пропорций и ухудшению физического состояния.

Требования к градостроительным регламентам

Код	Основные виды использования земельного участка, включаемые в состав разрешенных
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

2.2. Зоны сохранности историко-градостроительной среды:

зоны высокой степени сохранности историко-градостроительной среды с наличием объектов культурного наследия и ценных объектов историко-градостроительной среды:

- **ЗЗТ** - зона застройки территорий объектов культурного наследия;
- **ЗИЗ** – зона исторической застройки (ЗИЗ-1, ЗИЗ-2, ЗИЗ-2.1, ЗИЗ-2.2, ЗИЗ-3, ЗИЗ-4, ЗИЗ-5, ЗИЗ-6, ЗИЗ-6.1, ЗИЗ-7).

2.2.1. Общие требования к осуществлению деятельности в границах зоны ЗЗТ

На территории памятника и (или) ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

На территории памятника или ансамбля запрещаются:

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленными объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Виды разрешенного использования земельных участков в границе территории объекта культурного наследия определяются с учетом видов разрешенного использования, предусмотренных для данной территориальной зоны правилами землепользования и застройки муниципального образования с учетом вышеуказанных требований к осуществлению деятельности в границах данной зоны.

Общие требования к осуществлению деятельности в границах зоны ЗИЗ

Разрешается:

- проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, а также земляных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ с соблюдением требований в области охраны объектов культурного наследия;
- проведение работ по сохранению историко-градостроительной среды и природной среды объектов культурного наследия;
- снос, демонтаж объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности и не относящихся к предмету охраны Достопримечательного места;

Запрещается:

- строительство новых зданий и сооружений, за исключением объектов регенерации (восстановление утраченных зданий и сооружений на основе историко-архивных изысканий), объектов монументального искусства.

Требования к градостроительным регламентам

№ п\п	Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;	в соответствии с правилами землепользования и застройки
2	минимальные отступы от	не устанавливаются

	<p>границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;</p>	
3	<p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p>	<p>в пределах существующей при реконструкции объектов капитального строительства, отнесенных к предмету охраны Достопримечательного места</p>
4	<p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка</p>	<p>не устанавливается</p>
<p>Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства</p>		
5.	<p>требования к объемно-пространственным характеристикам</p>	<p>формы крыши: - двускатная; угол наклона крыши - от 20 до 30 градусов; - вальмовая; - для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши; слуховые окна, фронтоны, дымоходы и вентканалы в виде печных труб; архитектурные акценты в завершениях зданий (шатры, башни, шпили и подобное)</p>
6.	<p>требования к архитектурно-стилистическим характеристикам</p>	<p>стилистическая направленность архитектуры конца XIX века - начала XX века, все направления эклектики, модерна;</p>

		запрещается фрагментарная отделка фасадов, формирующих территории общего пользования
7.	требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	цветовое решение фасадов и кровель - нейтрального характера, в теплой цветовой гамме приглушенных тонов; декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы и пр.) – предпочтение цвету, сочетающемуся с цветом стен, исключение ярких открытых цветов; цоколь - оттенки серой, коричневой, охристой гаммы; кровли – оттенки серых, коричневых и темно-зеленых тонов
8.	требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	фасады – штукатурка, побелка, покраска, открытый деревянный сруб, обшивка деревянной рейкой шириной не менее 10 см, обшивка в различных направлениях (вертикальная, горизонтальная, диагональная), материалы, имитирующие натуральные с соответствующей фактурой; кровля – металл с фальцевым соединением, окрашенный металл; устройство ограждений – прозрачных высотой не более 2,0 м
9.	требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства	не размещать техническое и инженерное оборудование на фасадах и кровлях объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности
10.	требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	использование направленных светильников для акцентного освещения фасадов, событийной иллюминации; запрет на подсветку с активным мерцанием

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Основные виды использования земельного участка, включаемые в состав разрешенных
2.7	Обслуживание жилой застройки
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание
3.2	Социальное обслуживание
4.0	Предпринимательство
4.1	Деловое управление
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
12.0 (12.0.1, 12.0.2)	Земельные участки (территории) общего пользования

3. Зоны застраиваемых территорий:

зоны современной и планируемой застройки на территории достопримечательного места, где отсутствуют объекты культурного наследия. Застройка выполняется в контексте сложившейся историко-градостроительной среды.

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

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

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

3.1. Общие требования к осуществлению деятельности в границах зоны ЗЗ

Разрешается:

- ремонт, реконструкция, ограниченное строительство новых объектов капитального строительства;
- ремонт и размещение некапитальных строений, сооружений;
- ремонт и реконструкция проездов и подъездов, связанных с функционированием объектов жилой застройки, включая установку осветительного оборудования;
- снос, демонтаж объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности и не относящихся к предмету охраны Достопримечательного места;
- организация временных автопарковок, необходимых для обеспечения функционирования объектов жилой застройки;

Запрещается:

- возведение глухих ограждений;
- применение сплошного остекления на фасадах, выходящих на линию застройки улицы.

Зона застройки территории ЗЗа Требования к градостроительным регламентам

№ п\п	Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;	в соответствии с правилами землепользования и застройки
2	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,	не устанавливаются

	сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;	
3	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	при реконструкции объектов капитального строительства, не являющихся предметом охраны Достопримечательного места – в пределах существующих габаритов; допускается компенсационное строительство - в пределах существующих габаритов
4	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не устанавливается
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства		
5	требования к объемно-пространственным характеристикам	формы крыши: - двускатная; угол наклона крыши - от 20 до 35 градусов; - плоская с возможностью устройства парапета; слуховые окна, фронтоны, дымоходы и вентканалы в виде печных труб; архитектурные акценты в завершениях зданий (шатры, башни, шпили и подобное)
6	требования к архитектурно-стилистическим характеристикам	стилистическая направленность архитектуры – исторический контекстуализм (с применением традиционных приемов отделки фасадных поверхностей и покрытий кровли, в том числе расстекловки

		заполнений оконных проемов), интернациональный модернизм, конструктивизм, постмодернизм. Запрещается фрагментарная отделка фасадов, формирующих территории общего пользования
7	требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	цветовое решение фасадов и кровель - нейтрального характера, в теплой цветовой гамме приглушенных тонов; декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы и пр.) – предпочтение цвету, сочетающемуся с цветом стен, исключение ярких открытых цветов; кровли скатные – оттенки серых, коричневых и темно-зеленых тонов
8	требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	фасады – штукатурка, побелка, открытый деревянный сруб, обшивка деревянной рейкой шириной не менее 10 см, обшивка в различных направлениях (вертикальная, горизонтальная, диагональная), материалы, имитирующие натуральные с соответствующей фактурой; кровля – скатная: металл с фальцевым соединением, окрашенный металл; допустимо размещение на фасадах зданий информационных конструкций (вывесок) в виде отдельных букв и знаков не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа высотой не более 0,4 м
9	требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства	не размещать техническое и инженерное оборудование на фасадах и кровлях объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения

		безопасности
10	требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	использование направленных светильников для акцентного освещения фасадов; запрет на подсветку с активным мерцанием

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Основные виды использования земельного участка, включаемые в состав разрешенных
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.7	Обслуживание жилой застройки
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1	Коммунальное обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
4.0	Предпринимательство
4.1	Деловое управление
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
12.0 (12.0.1, 12.0.2)	Земельные участки (территории) общего пользования

**Зона застройки территории ЗЗв
Требования к градостроительным регламентам**

№ п\п	Наименование характеристик и показателей, отражающих	Значения характеристик и показателей
-------	------------------------------------------------------	--------------------------------------

	требования к содержанию градостроительного регламента	
<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</p>		
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;	в соответствии с правилами землепользования и застройки
2	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;	минимальный отступ – не устанавливается; максимальный отступ - с отступом от линии застройки не более 6,0 м; допускается размещение вдоль линии застройки ворот и (или) ворот с калиткой (ограждение)
3	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не более 18 этажей; не более 65,5 м
4	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	не более 80%
<p>Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства</p>		
	требования к объемно-пространственным	формы крыши: - двускатная; угол наклона крыши -

	характеристикам	от 20 до 35 градусов; - плоская с возможностью устройства парапета; слуховые окна, фронтоны, дымоходы и вентканалы в виде печных труб
	требования к архитектурно-стилистическим характеристикам	стилистическая направленность архитектуры – исторический контекстуализм (с применением традиционных приемов отделки фасадных поверхностей и покрытий кровли, в том числе расстекловки заполнений оконных проемов), интернациональный модернизм, конструктивизм, постмодернизм; запрещается фрагментарная отделка фасадов, формирующих территории общего пользования
	требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	фасады - светлые оттенки серой, коричневой и охристой, зеленой гаммы; декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы и подобное) – предпочтение цвету, сочетающемуся с цветом стен, исключение ярких открытых цветов; цоколь - оттенки серой, коричневой, охристой гаммы; кровли – оттенки серых, коричневых и темно-зеленых тонов
	требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	фасады – штукатурка, побелка, открытый деревянный сруб, обшивка деревянной рейкой шириной не менее 10 см, обшивка в различных направлениях (вертикальная, горизонтальная, диагональная); допускаются навесные фасады, имитирующие натуральные материалы с соответствующей фактурой (дерево, камень);

		<p>кровля – металл с фальцевым соединением, окрашенный металл; допустимо размещение на фасадах зданий информационных конструкций (вывесок) в виде отдельных букв и знаков не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа высотой не более 0,4 м, на плоской кровле здания допустимо размещение рекламных конструкций в виде отдельных букв и знаков габаритами 2,5 м x 21 м;</p>
	<p>требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства</p>	<p>не размещать техническое и инженерное оборудование на фасадах и скатных кровлях объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности. Допустимо размещение элементов систем кондиционирования на фасадах с использованием маскирующего ограждения, выполненного в архитектурной стилистике объекта капитального строительства</p>
	<p>требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства</p>	<p>использование направленных светильников для акцентного освещения фасадов; запрет на подсветку с активным мерцанием</p>

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Основные виды использования земельного участка, включаемые в состав разрешенных
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.7	Обслуживание жилой застройки

2.7.1	Хранение автотранспорта
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание
3.2	Социальное обслуживание
4.0	Предпринимательство
4.1	Деловое управление
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
12.0 (12.0.1, 12.0.2)	Земельные участки (территории) общего пользования

Зона застройки территории ЗЗм
Требования к градостроительным регламентам

№ п\п	Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
1	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;	в соответствии с правилами землепользования и застройки
2	минимальные отступы от	не устанавливается

	<p>границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;</p>	
3	<p>предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p>	<p>не более 4 этажей; не более 18 м от основной планировочной отметки земли до максимально выступающих конструкций крыши</p>
4	<p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка</p>	<p>не устанавливается</p>
<p>Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства</p>		
5	<p>требования к объемно-пространственным характеристикам</p>	<p>формы крыши: - двускатная; угол наклона крыши - от 20 до 30 градусов; - вальмовая; - для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши; слуховые окна, фронтоны, дымоходы и вентканалы в виде печных труб; архитектурные акценты в завершениях зданий (шатры, башни, шпили и подобное); допускается ступенчатое построение объема от плоскости уличного фасада до предельной высоты с учетом особенностей</p>

		рельефа
6	требования к архитектурно-стилистическим характеристикам	стилистическая направленность архитектуры конца XIX века - начала XX века, все направления эклектики, модерна; запрещается фрагментарная отделка фасадов, формирующих территории общего пользования;
7	требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	цветовое решение фасадов и кровель - нейтрального характера, в теплой цветовой гамме приглушенных тонов; декоративные элементы (наличники, пилястры, карнизы и пр.) – предпочтение цвету, сочетающемуся с цветом стен, исключение ярких открытых цветов; цоколь - оттенки серой, коричневой, охристой гаммы
8	требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	фасады – штукатурка, побелка, открытый деревянный сруб, обшивка деревянной рейкой шириной не менее 10 см, обшивка в различных направлениях (вертикальная, горизонтальная, диагональная), материалы, имитирующие натуральные с соответствующей фактурой; кровля – скатная: металл с фальцевым соединением, окрашенный металл; допустимо размещение на фасадах зданий информационных конструкций (вывесок) в виде отдельных букв и знаков не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа высотой не более 0,4 м
9	требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов	не размещать техническое и инженерное оборудование на фасадах и кровлях объектов капитального строительства, формирующих

	капитального строительства	территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности
10	требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	использование направленных светильников для акцентного освещения фасадов; запрет на подсветку с активным мерцанием

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Основные виды использования земельного участка, включаемые в состав разрешенных
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.7	Обслуживание жилой застройки
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1	Коммунальное обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
12.0 (12.0.1, 12.0.2)	Земельные участки (территории) общего пользования

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения проекта по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)

«16» февраля 2026 г.

Совещались дистанционно:

Малышева Анна Вячеславовна, образование – высшее, специальность – архитектор, архитектор-реставратор 1 категории, стаж работы – 20 лет, место работы и должность - генеральный директор ООО «Научно-проектное реставрационное предприятие «Симаргл», Индивидуальный предприниматель ИП Малышева А.В.;

Домбровский Андрей Александрович, образование – высшее, специальность – историк, стаж работы – 32 года, место работы и должность – начальник автономного учреждения культуры Воронежской области «Государственная инспекция историко-культурного наследия»;

Абдулгужин Дим Иделович образование высшее, специальность - история, финансы и кредит, производитель работ 3 категории, стаж работы – 22 года, место работы - Государственное бюджетное учреждение Научно-производственный центр по охране и использованию недвижимых объектов культурного наследия Республики Башкортостан, заместитель директора.

Повестка дня:

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

Рассмотрели:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Малышева А.В., Домбровский А.А., Абдулгужин Д.И.

Принято единогласно.

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 Малышеву А.В., ответственным секретарём Экспертной комиссии – Домбровского А.А.

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии.

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссией:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 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. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарём Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии проводит и её решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 5 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 при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний;
- итоговый протокол.

Протоколы подписываются всеми членами Экспертной комиссии. Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

Принято единогласно.

1. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня заседания	Ответственные исполнители
16.02.2026	Организационное заседание экспертной комиссии	Малышева А.В. Домбровский А.А.

		Абдулгужин Д.И.
17.02.2026 - 14.04.2026 г.	Работа экспертной комиссии	Мальшева А.В. Домбровский А.А. Абдулгужин Д.И.
14.04.2026 г.	Итоговое заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание акта экспертизы.	Мальшева А.В. Домбровский А.А. Абдулгужин Д.И.

Принято единогласно.

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

Рассмотрели представленный Заказчиком комплект научно-проектной документации, разработанный ГАУ НО НПЦ, (г. Нижний Новгород)

Решили: дополнительные материалы не требуются.

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

А.В. Мальшева

Ответственный секретарь комиссии

А.А. Домбровский

Член экспертной комиссии

Д.И. Абдулгужин

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания Экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений)

«14» апреля 2026 г.

Совещались по дистанционной связи:

Малышева Анна Вячеславовна – председатель Экспертной комиссии;

Домбровский Андрей Александрович - ответственный секретарь Экспертной комиссии;

Абдулгужин Дим Иделович – член Экспертной комиссии.

Повестка дня:

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

По 1-му вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно документации, предоставленной Заказчиком.

Решили: проект по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений), разработанная в 2025 году ГАУ НО НПЦ (г. Нижний Новгород), **соответствует** требованиям Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют.

По 2-му вопросу:

Решили: подписать усиленной квалифицированной электронной подписью акт государственной историко-культурной экспертизы проекта по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах

территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Комплекс городской застройки в районе улиц Короленко, Славянская, Студеная, Новая г. Нижнего Новгорода», 2-я половина XIX века – начало XX века (Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Короленко (от ул. Белинского до ул. Максима Горького), ул. Новая, ул. Славянская (от церкви Трех Святителей до пересечения с ул. Студеная), ул. Студеная, частично включая дворовые территории домовладений), с **положительным заключением** и рекомендовать проект для согласования в установленном порядке. Принято единогласно.

Ответственному секретарю Экспертной комиссии в течение 3 рабочих дней с даты оформления акта экспертизы направить Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

Председатель экспертной комиссии

А.В. Малышева

Ответственный секретарь комиссии

А.А. Домбровский

Член экспертной комиссии

Д.И. Абдулгужин