

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы
документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного
наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.»,
расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56,
при выполнении работ по объекту: «Строительство 4-х звездочной гостиницы с
рестораном, по адресу: г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 56»
(в границах участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8)

Дата начала проведения экспертизы	15.07.2025
Дата окончания проведения экспертизы	04.08.2025
Место проведения экспертизы	г. Нижний Новгород, г. Москва
Заказчик экспертизы	ООО «Контрфорс НН»

Сведения об эксперте:

Фамилия, имя и отчество	Хаутиев Шарпудин Маулиевич
Образование	Высшее. Воронежский Государственный университет, Юридический факультет, в 1999 году номер диплома №ABC 0942814 «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. №ПП-1 723817 (Реконструкция и реставрация памятников архитектурного наследия) Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук; ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» Минобрнауки России, 2022 г., диплом о профессиональной переподготовке № 5126 от 25.02.2022 (Градостроительство)
Специальность	Юрист, архитектор-реставратор
Учёная степень (звание)	Не имеется
Стаж работы	17 лет (по профилю экспертной деятельности)
Место работы, должность	1-й заместитель директора Государственного дворцово-паркового музея-заповедника «Останкино и Кусково» г. Москва
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 3493 от 25.12.2023 г.: объекты экспертизы: • выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения

	<p>данных объектов в реестр;</p> <ul style="list-style-type: none">• документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;• документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;• документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;• документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;• проекты зон охраны объекта культурного наследия;• документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.• документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;• проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
--	--

Информация об ответственности эксперта за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации

Я, эксперт Хаутиев Шарпудин Маулиевич, признаю свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Эксперт не имеет с Заказчиком экспертизы отношений, указанных в п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. N 530 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе".

Цели и объекты экспертизы

Цель экспертизы:

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56.

Объект экспертизы:

Проектная документация: «Раздел обеспечения сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, при выполнении работ по объекту: «Строительство 4-х звездочной гостиницы с рестораном, по адресу: г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 56» (в границах участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8), выполненная ООО «КОНТРФОРС НН» (Шифр 7-2025-ОСОКН, 2025 г.).

Перечень документов, представленных на экспертизу

Проектная документация: «Раздел обеспечения сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, при выполнении работ по объекту: «Строительство 4-х звездочной гостиницы с рестораном, по адресу: г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 56» (в границах участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8), выполненная ООО «КОНТРФОРС НН» (Шифр 7-2025-ОСОКН, 2025 г.) (далее – РАЗДЕЛ), в составе:

1. Общие положения

1.1. Общее описание участка проведения работ. Ситуационный план

1.2 Географическое положение. Климат. Геология

1.3. Наименование объекта культурного наследия, в границах территории которых либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории которых планируется проведение работ, с указанием категории историко-культурного значения и местоположения

1.4. Основания для разработки документации по обеспечению сохранности объекта культурного наследия (правовые акты или их отдельные части, согласованная документация и т.д.)

1.5. Наименование проектной документации, в состав которой включена документация по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

1.6. Исходно-разрешительная документация

2. Историко-архивные и библиографические сведения об объекте культурного наследия

2.1 Краткая историческая справка об объекте культурного наследия с указанием технического состояния его отдельных литер

2.2. Краткое описание объекта культурного наследия, включая описание особенностей, являющихся основаниями для включения объекта культурного наследия в реестр и подлежащих обязательному сохранению

2.3. Описание правовых режимов использования земельного участка в границах территории объекта культурного наследия

2.4. Материалы фотофиксации

3. Сведения о планируемых видах работ

3.1. Объёмно-планировочные и архитектурные решения

3.2 Конструктивные решения

3.3. Организация строительства

3.4 Особенности проведения строительных работ вблизи объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г», расположенного по адресу: Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, Ильинская ул., 56

4. Оценка воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия

4.1. Определение необходимости выполнения раздела об обеспечении сохранности объекта археологического наследия на территории работ по ПРОЕКТУ

4.2 Соответствие планируемых работ ст.5.1 ФЗ №73

4.3 Соответствие требованиям особого правового режима регулирования архитектурно-градостроительной деятельности в границах исторической территории «Старый Нижний Новгород», утвержденного Решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.93 г. №370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода».

4.4 Соответствие требованиям режима использования территории и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, утвержденных Постановлением Правительства Нижегородской области от 14.06.2013 № 369 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Нижнем Новгороде, режима использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и градостроительных регламентов в утвержденных границах».

4.5 Соответствие требованиям особого правового режима регулирования архитектурно-градостроительной деятельности в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-5 (ЕЗРЗ-5-1), ЕЗРЗ-6 (ЕЗРЗ-6-1) объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, утвержденных Постановлению Правительства Нижегородской области № 774 от 12.12.2024 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных по ул. Ильинской в г. Нижнем Новгороде, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны»

4.6 Приказ №285 от 26.12.2016 Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой», 1820 г.

4.7 Визуально-ландшафтный анализ

4.8 Оценка воздействия на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия

4.9. Оценка вероятности повреждения объекта культурного наследия

4.9.1 Организация мониторинга за состоянием конструкций существующих зданий

5. Выводы

6. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

Приложение 1. Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода» №370-м от 30.11.1993 года

Приложение 2. Постановление Правительства Нижегородской области «Об установлении объединённой зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных по ул. Ильинской в г. Нижнем Новгороде, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны» от 12.12.2024 №774.

Приложение 3. Приказ об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой», 1820 г №285 от 26.12.2016. Приложение к приказу

Приложение 4. Градостроительный план земельного участка РФ-52-2-01-0-00-2024-A303-0112

Приложение 5. Письмо №518-372139/25 о направлении информации по объекту культурного наследия из УГООКННО

Графическая часть

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

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

Экспертом в процессе проведения экспертизы:

– рассмотрены документы, представленные Заказчиком экспертизы;

– выполнен анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации), включающего документы, принятые от Заказчика экспертизы, и материалы, собранные в ходе экспертизы;

– осуществлено аналитическое изучение РАЗДЕЛА в целях определения его соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно: соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории, научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

По результатам проведенной работы установлено, что представленная на экспертизу проектная документация является достаточной для подготовки заключения экспертизы. Указанные исследования проведены с применением методов историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

Результаты проведенных исследований оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Проектной документацией по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Ильинская, дом 56», разработанной ООО «Русский дом» в 2024 г., предусматривается производство работ вблизи объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56.

Зона влияния нового строительства равна 15 м согласно п. 9.36 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*», при глубине котлована равной 5 м и ограждению котлована из грунтоцементных свай.

Настоящим РАЗДЕЛОМ оценивается влияние производимых работ на часть строений, входящих в состав ансамбля объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56.

Исходя из схемы Г 1 (Графической части) в зону влияния нового строительства (расстояние до 15 метров) попадают строения, входящие в состав ансамбля объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56:

- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (4. Хозяйственный корпус), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер В;
- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (5. Хозяйственный корпус), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер Е;
- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (6. Хозяйственный корпус), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер И».

В соответствии с публичной кадастровой картой г. Н. Новгорода, территория на которой планируется строительство 4-х звёздочной гостиницы с рестораном находится в границах участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060050:8, на котором планируется проведение работ:

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

2. Территория работ расположена в границе территории объекта археологического наследия федерального значения «Культурный слой города» (Нижнего Новгорода) (решение Горьковского областного Совета народных депутатов от 03.11.1983 № 559; решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07.1992 № 210-м, границы территории утверждены приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

3. Находится в границах объединённой зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных по ул. Ильинской в г. Нижнем Новгороде. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-5-1 и ЕЗРЗ-6-1 согласно Постановлению правительства Нижегородской области № 774 от 12.12.2024 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных по ул. Ильинской в г. Нижнем Новгороде, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны».

4. Находится в непосредственной связи с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, утвержденных Постановлением Правительства Нижегородской области от 14.06.2013 № 369 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Нижнем Новгороде, режима использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и градостроительных регламентов в утвержденных границах».

Историко-архивные и библиографические сведения об объекте культурного наследия

Объект культурного наследия ***федерального значения*** «Усадьба Рябининой» поставлен на охрану согласно Указа Президента Российской Федерации «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» №176 от 20.02.1995 г.».

Номер в едином реестре объектов культурного наследия – 521420081580006.

Адрес – Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Ильинская, дом 56 (литеры А, Б, В, Е, И)

Вид объекта – Ансамбль

Общая видовая принадлежность – Памятник градостроительства и архитектуры

Дата создания – 1820 г.

Краткая историческая справка:

«Усадьба Рябининой» — архитектурный ансамбль, памятник архитектуры федерального значения в историческом центре Нижнего Новгорода. Главный дом построен в 1825—1848 годах. Авторы проектов — архитекторы И. Е. Ефимов и А. А. Пахомов. Весь ансамбль включает здания ещё XVIII века и представляет собой уникальный образец последовательного приспособления нижегородской архитектуры к требованиям времени (от XVIII до начала XX века).

Ансамбль состоит из шести строений по адресу улица Ильинская, 56: главного дома, ограды, флигеля и трёх хозяйственных построек. Исторические здания сегодня — объекты культурного наследия Российской Федерации.

Усадьба выступает примером позднего русского классицизма и ампира в застройке Нижнего Новгорода. В вольном сочетании различных классических ордеров, композиционной асимметрии исследователи находили провинциальное освоение русского классицизма.

Ильинская улица, на которой расположена усадьба, известна как одна из старейших улиц Нижнего Новгорода, возникнувшая на месте старинной дороги, ведшей во Владимир и Москву. Направление улицы было в основном сохранено по первому регулярному плану города от 1770 года архитектора А. В. Квасова, а застройка стала носить регулярный характер. Одним из значимых элементов последней стала усадьба, возникшая в конце XVIII века недалеко от Вознесенской церкви. Изначально домовладение принадлежало купцам Беспаловым — потомкам нижегородских ямщиков Григория Фёдоровича и Аникиты Григорьевича Беспаловых, на средства которых в середине XVIII века был отстроен после пожара Вознесенский храм. В тот период усадьба включала: каменный одноэтажный дом по красной линии улицы, каменный флигель в глубине двора, примыкавший к нему Г-образный служебный корпус и иные постройки, рассредоточенные по дворовой территории.

В 1789 году усадьба выгорела и долго стояла пустующей. В 1804 году её выкупили переехавшие в Нижний Новгород из Балахны купцы Заплатины. В мае 1814 года владельцем усадьбы стал нижегородский купец (позже — мещанин) А. А. Алексеев (Ступишин), занимавшийся государственными поставками соли и тративший вырученные средства на постройку домов, что стало причиной его разорения. В начале 1820-х годов он успел надстроить главный усадебный дом вторым этажом. В июле 1823 года имущество А. А. Алексеева было секвестировано, усадьба была описана в казну и в феврале 1826 года продана с торгов глуховскому купцу Михаилу Осиповичу Комарову.

С октября 1832 года усадьба перешла к вдове Комарова. К этому времени её планировка приобрела более регулярные черты,ственные русскому классицизму. Служебные и хозяйствственные постройки были выстроены в одну Г-образную линию с восточной и южной стороны двора. В северной части расположилась конюшня, отделённая от других построек проездом, ведшим в сад, выходящим к Почайнскому оврагу. В саду был оборудован колодец.

В 1830-е годы, в связи с перепланировкой Нижнего Новгорода, ширина Ильинской улицы была изменена. Главный дом усадьбы оказался несколько в глубине участка по отношению к красной линии улицы. Тогда на неё был выведен новый каменный флигель, построенный по проекту архитектора А. А. Пахомова в 1845 году, заменивший деревянное здание кухни.

Примерно в это же время по красной линии была выстроена чугунная ограда с вызолоченными деталями, объединившая дом и флигель. Между ними были устроены ворота главного въезда, пилоны которых наверху украшали скульптуры лежачих львов. Современники отмечали, что здание с тех пор поражало всех «зеркальными стёклами в окнах и бронзовой, местами озолочённой, решёткой, отделяющей его от улицы — то и другое единственные во всём городе».

С 1844 года усадьба перешла во владение семейства Акифьевых, к которому принадлежала Т. И. Рябинина, впоследствии, в 1860-х годах, ставшая новой хозяйкой домовладения. При ней продолжалось архитектурно-пространственное развитие комплекса. Дом был дополнен пристроеем с северной стороны и надстроен третьим антресольным этажом.

В 1873 году в связи с формированием площади у новой Вознесенской церкви была отстроена глухая каменная ограда, отделившая от первой усадьбу. С внутренней стороны к ограде примыкала оранжерея. В конце XIX — начале XX веков перестраивались и хозяйствственные постройки, менялось их назначение: на месте конюшни был устроен сарай, к которому со стороны сада примыкала баня; выстраиваются деревянные флигели: позади пристроя к дому, напротив оранжереи (дата постройки не установлена) и выходивший на восточную границу Вознесенской площади (1885).

Усадьба была национализирована в 1918 году. В советский период приспособлена под муниципальное жильё. На территории бывшего сада разместилась автобаза. В 1980-е годы усадьба была занята одним из проектных учреждений.

Предмет охраны:

Предмет охраны утвержден Приказом №285 от 26.12.2016 Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой», 1820 г. и включает в себя:

Градостроительные характеристики:

- Историческое местоположение и градостроительные характеристики ансамбля усадьбы, состоящего из главного дома, флигеля, хозяйственных корпусов и ограды, его роль в композиционно-планировочной структуре улицы Ильинской

Архитектурные и конструктивные характеристики ансамбля усадьбы:

- градоформирующие и архитектурные объекты, участвующие в формировании ансамбля, расположенные в границе территории объекта культурного наследия:

Главный дом:

- конструкции наружных и внутренних несущих стен;

- своды первого этажа с распалубками;

- полуцилиндрический свод помещения второго этажа;

- своды типа «монье» террасы;

- архитектурно-конструктивные и декоративные элементы фасадов: профилированные карнизы, тяги, наличники и модульоны; маскароны, пилasters ионического ордера, лепной фриз междуэтажного карниза и подоконные ниши с баласинами на главном фасаде; колонны тосканского ордера и парапет террасы, декорированный филенками с геометрическим орнаментом; трёхчетвертные колонны с романскими капителями, архивольты с замковым камнем дверного проёма и архивольты с импостами боковых окон тамбура главного входа в здание;

- металлический козырёк с вазоном и подзором над южным входом;

- чугунная двухмаршевая лестница с литыми ажурными ступенями и баласинами;

- кафельная печь и тянутые профилированные карнизы по периметру потолков в помещениях второго этажа.

Флигель:

- подлинные конструкции наружных и внутренних несущих стен;

- своды подвала с распалубками, архитектурно-конструктивные и декоративные элементы фасадов (венчающий карниз, филенчатые лопатки, подоконные ниши);

- первоначальные элементы отделки помещений (штукатурный профилированный карниз по периметру потолка коридора первого этажа);

- исторические стилевые характеристики заполнений проёмов (ширина элементов обвязки, рисунок переплётов оконных заполнений, местоположение оконных и дверных заполнений).

Ограда:

- местоположение, первоначальное архитектурное решение ограды;

- подлинные конструкции пилонов и столбов;

- сохранившиеся подлинные металлические детали ограды: 9 кованых секций в северной части ограды, 9 литых венков славы, 13 колонн художественного литья, 9 литых венков славы, 4 литых композиции «тройной венок на копье».

Хозяйственные корпуса:

- подлинные конструкции наружных и внутренних несущих стен;

- своды подвала, архитектурно-конструктивные и декоративные элементы фасадов;

- исторические стилевые характеристики заполнений проёмов: местоположение оконных и дверных заполнений, ширина элементов обвязки, рисунок переплётов оконных заполнений.

Описание технического состояния объекта культурного наследия:

Главный дом Усадьбы Рябининой.

Композиционное ядро усадьбы — главный дом, построенный ещё в конце XVIII века купцами Беспаловыми. Первоначально был одноэтажным, но в начале 1820-х годов надстроен вторым этажом. Автором проекта перестройки выступил нижегородский архитектор И. Е. Ефимов. Сохранилось описание дома к моменту его приобретения купцом М. О. Комаровым (1826): в первом этаже было четыре комнаты и две кладовые, во втором — шесть комнат и одна кладовая. В дальнейшем дом перестраивался при Акифьевых и Рябининых. Был сделан пристрой с северной стороны (точное время не установлено), а позже третий этаж (1870-е). С задней стороны дома был пристроен входной тамбур.

К 1878 году относится проект чугунного балкона. Т. И. Рябинина решила выстроить балкон на чугунных литых столбах (архитектор И. Ф. Каратаев). Этот проект, уже на каменных столбах, был выполнен по решению её дочери Галины Николаевны Рябининой в 1904 году (автор переделки проекта не установлен). Также известно, что в этот период южный вход в дом украшали скульптуры двух лежачих львов, аналогичные расположенным на порталах въездных ворот.

Каменный двухэтажный главный дом имеет фасады в стиле позднего классицизма. Стены оштукатурены и побелены. Со стороны двора расположен третий аттиковый этаж. В плане Г-образный. Главный фасад в семь окон симметричен. Средняя часть выделена пилястрами большого ионического ордера и завершена треугольным фронтоном с полуциркулярным окном в тимпане, имеющим широкое профилированное обрамление. Широкий венчающий профилированный карниз большого выноса с гладким фризом, украшен модульонами и раскрепован в средней части фасада. Фасад расчленён междуэтажным карнизом, дополненным фризом с орнаментом на мотив «бегущей волны». Все окна прямоугольные. Окна первого этажа, меньшие по размеру, не имеют обрамления. Крупные окна второго парадного этажа заключены в рамочные наличники. Под ними расположены профилированные ниши, в средней части фасада заполненные балюсинами. Над окнами первого этажа помещены уникальные маскароны в виде женских головок в платочках «под узелок», ранее нигде не встречавшиеся в нижегородской архитектуре.

С северной стороны примыкает терраса (балкон), не нарушающая общего классицистического облика строения. Её горизонтальные части продолжают членения самого дома. Парapет, декорированный филенками с геометрическим орнаментом, поддерживается массивными колоннами тосканского ордера. Балки над террасой, выступающие продолжением фризового пояса, поддерживают более тонкие колонны с аналогичным ордером.

Архитектурное решение других фасадов упрощено и основано на равномерном, местами сбивающимся, чередовании простенков и одинаковых на каждом этаже окон. Окна первого этажа не имеют наличников. Наличники окон второго и третьего этажа рамочные. Со стороны дворового фасада расположен главный вход в дом. Тамбур входа выдвинут вперёд и решён в виде двухколонного портика: трёхчетвертные колонны с романскими капителями поддерживают треугольный фронтон, карнизы которого украшены сухариками. Полуциркулярная арка дверного проёма обрамлена широким профилированным архивольтом с веерным замковым камнем. С южной стороны имеется ещё один вход, оформленный металлическим козырьком на столбах. Козырёк завершён вазоном художественного литья, а свесы украшены литым ажурным подзором с растительным орнаментом.

Внутренняя планировка изначально, предположительно, была анфиладной. Продольная несущая стена делит здание на две неравные части, а вдоль неё проходит коридор, по сторонам

которого расположены комнаты. В юго-восточной части расположена двухмаршевая лестница с литыми ажурными ступенями и балюсинами, увенчанными растительным орнаментом. В западном помещении второго этажа сохранились: кафельная печь и тянутый профилированный карниз по периметру потолка. Карниз также имеется в восточном помещении. В некоторых проёмах сохранились заполнения с латунными ручками и петлями: двери с филенками и резьбой, оконные переплёты с цельными стёклами.

Общее состояние строительных конструкций объекта «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (1. Главный дом), расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер Б), оценивается как **удовлетворительное**.

Хозяйственные постройки Усадьбы Рябининой.

Формирование Г-образной линии служебных построек продолжалось на протяжении длительного времени. На плане Нижнего Новгорода от 1799 года позади главного дома усадьбы указаны каменный флигель с примыкающей к нему с юга деревянной хозяйственной постройкой в форме буквы «Г» (остатки флигеля включены в восточную часть линии построек, примерно по центру). Флигель - двухэтажное здание, с кладовой и чуланом внизу и пятью комнатами наверху. При флигеле была также выстроена каменная баня. Остальные постройки (ещё один одноэтажный флигель, крытые погреба с амбарами в одном строении, каретник и конюшня) были выполнены из дерева, их точное местоположение не установлено. Предположительно, они охватывали двор позади главного дома с юга и востока, что указано на генплане усадьбы 1838 года. К востоку от дома располагалась деревянная конюшня, отделённая от флигеля узким проездом со двора в сад. К флигелю примыкал деревянный сарай. Далее по южной границе располагалась ещё одна деревянная конюшня с погребами и кухня.

В 1845 году деревянная кухня была заменена каменным одноэтажным флигелем, выходящим на красную линию Ильинской улицы. Позже перестраивались и другие строения, менялись их функциональные назначения. На месте конюшни, замыкавшей с севера восточное «колено» хозяйственных построек, на планах конца XIX — начала XX веков указан сарай, к которому со стороны сада примыкала баня. После 1907 года он был заменён каменным строением. Дворовый флигель позади главного дома в оценочной ведомости 1874 года описывается как полукаменный, с деревянным вторым этажом. Примыкающие к нему строения описаны уже как каменные. Перед ними была выстроена колоннада. После 1907 года постройки надстраиваются вторым этажом. В советское время были произведены многочисленные переделки на всех фасадах корпусов (пробивка стен, перекладка и закладка проёмов, устройство пристроек к северному фасаду, вычинка поверхности стен), сильно искажившие первоначальный облик зданий. Был утрачен ряд белокаменных колонн галереи. Каменное крыльцо с северного конца галереи заменено деревянным. Утрачены первоначальная крыша, парапет с тумбами, разобрана большая часть сводов одноэтажного корпуса (литер Е). От парапета с белокаменными тумбами и вазонами над ними сохранилась только нижняя часть тумб.

Сегодня краснокирпичные и неоштукатуренные, разной высотности здания располагаются Г-образно по южной и восточной сторонам двора и примыкают к флигелю усадьбы, выходящему на красную линию улицы. Фасады с внешней стороны усадьбы скрыты одноэтажными пристроями советского времени.

Двухэтажный корпус (литер В). Проходит по южной стороне двора и, частично, по восточной.

Одноэтажный корпус (литер Е). Продолжает линию строений к северу.

Одноэтажный корпус (литер И). Отделён узким проходом, с северной стороны.

Со стороны двора все корпуса объединены крытой галереей на белокаменных колоннах упрощённого тосканского ордера. Галерея двухэтажного корпуса двухъярусная с деревянными стойками над колоннами и дощатым ограждением по второму ярусу с прибитыми к нему деревянными точёными тонкими полубалясинами. Вход во второй ярус осуществляется по деревянному двухмаршевому крыльцу с северного конца галереи и по деревянной лестнице.

Общее состояние строительных конструкций объекта «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (4. Хозяйственный корпус), расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер В), оценивается как **удовлетворительное**, однако на поверхности фасадов (в том числе и на фасаде обращённом в сторону строительства) обнаружены трещины по штукатурному слою.

Общее состояние строительных конструкций объекта «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (5. Хозяйственный корпус), расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер Е, оценивается как **удовлетворительное**.

Общее состояние строительных конструкций объекта «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (6. Хозяйственный корпус), расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер И, оценивается как **неудовлетворительное**.

Выявлена потеря несущей способности конструкций кирпичных стен, столбов, крыши. Отделка фасадов, стен, полов находится в неудовлетворительном состоянии. **Требуются работы по сохранению объекта культурного наследия и первоочередные противоаварийные мероприятия.**

Флигель Усадьбы Рябининой.

Существующий сегодня каменный флигель построен на месте деревянной кухни по высочайше утверждённому в июле 1845 года проекту, составленному архитектором А. А. Пахомовым. В соответствии с требованиями градостроительства того времени здание было выведено на красную линию Ильинской улицы. Заказчиком строения выступала владелица усадьбы купчиха А. В. Акифьева. В 1907 году в южной стене было дополнительно пробито третье окно. Флигель использовался под жильё. Прямоугольное в плане каменное одноэтажное с подвалом здание. Фасады побелены, а декоративные детали (карниз, филёнки, подоконные ниши) оштукатурены. Крыша двускатная с вальмой. Композиция уличного фасада в три окна отличается простотой и лаконичностью: простенки между окнами и фаланги декорированы парами широких филенчатых лопаток; под окнами, не имеющими наличников, — подоконные ниши; небольшие горизонтально расположенные филёнки в верхней части лопаток образуют вместе с филёнками над окнами единый фризовый пояс. Высокий цоколь не имеет декоративных элементов. Под каждым окном в нём — горизонтально расположенные ниши — следы заложенных окон подвала. Фасад завершён венчающим карнизом большого выноса.

Дворовый северный фасад в пять осей света аналогичен уличному, лишь немногого упрощён (в простенках размещены не по паре лопаток, а по одной). По крайней восточной оси к нему пристроен утилитарного вида тамбур входа.

Общее состояние строительных конструкций объекта «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (2. Флигель), расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер А), оценивается как **удовлетворительное**.

Ограда Усадьбы Рябининой

В 1839 году главный дом усадьбы оказался несколько отстоящим от красной линии улицы, что было связано с новым генпланом Нижнего Новгорода. По градостроительным

требованиям того времени красная линия улицы была отмечена чугунной оградой с вызолоченными деталями. Она объединила дом и новый каменный флигель, построенный в 1845 году. Между ними были устроены ворота главного въезда, пилоны которых наверху венчали скульптуры лежащих львов. Такое парадное решение ограды и ворот, единственно в городе, свидетельствовало о достатке владельцев усадьбы — купцов Акифьевых, а позже купчихи Рябининой. Архитектор ограды и ворот не установлен.

В советское время была утрачена позолота литых элементов и скульптуры львов, снесены части пилонов при расширении ворот, изменены штукатурные профили пилонов с калитками, ворота и калитки восстановлены с отступлением от первоначального облика.

Ограда выполнена в духе позднего классицизма (ампира). Белокаменные пилоны ворот, поставленные симметрично по отношению к главному въезду, придают комплексу парадный торжественный характер. Пилоны решены со стороны улицы как отдельно стоящие портики с высокими прямоугольными проёмами, в которых расположены калитки. По бокам проёмов расположены сдвоенные пилasters упрощённого тосканского ордера, над ними — широкий филенчатый фриз и профилированный венчающий карниз большого выноса.

Кованая ограда на каменном штукатуренном и побелённом цоколе состоит из секций, закреплённых на тонких колоннах художественного литья. Каждая колонна обвита ветвью и завершена своеобразной капителью в виде листьев, на которой — плита (абака), покрытая сверху конусообразным завершением. Секции ограды составляют вертикальные полосы квадратного сечения; по верху и по низу проходят горизонтальные пояски, в основе которых — орнамент, напоминающий меандр. В средних частях секции помещены литые декоративные элементы — венки славы. Рисунок решёток калиток и двустворчатых ворот аналогичен, но несколько упрощён. В средней части каждого из полотнищ ворот — композиция «тройной венок на копье».

Общее состояние строительных конструкций объекта «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (3. Ограда), расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56), оценивается как **удовлетворительное**.

Сведения о планируемых работах

Проектной документацией по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: ижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Ильинская, дом 56», разработанной ООО «Русский дом» в 2025 г., предусматриваются:

Объёмно-планировочные и архитектурные решения:

Проектируемая гостиница расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8 площадью 2434 м². ТERRитория застройки ограничена Плотничным переулком, фронтом, формируемым дворовыми фасадами хозяйственных построек усадьбы Рябининой и существующей бровкой Почаинского оврага.

Участок проектирования имеет неправильную ломаную форму. По линии границы участка, формируемой фронтом фасадов хозяйственных построек усадьбы Рябининой, располагаются парковка на 15 машиномест и площадка ТБО. Въезд на внутренний двор хозяйственного назначения организован с этой же стороны. Подъезд к зданию осуществляется со стороны улицы Ильинская и Плотничного переулка. Пешеходные связи организованы по периметру застройки. Транспортная доступность территории обеспечивается общественным транспортом, проходящим по смежным улицам, которые расположены в непосредственной близости от квартала, это улицы Ильинская и Варварская. Остановки общественного

транспорта располагаются на указанных улицах, пешеходная доступность до остановок общественного транспорта не превышает нескольких минут.

Пожарный проезд к зданию предусматривается вдоль фронта фасадов хозяйственных построек усадьбы Рябининой. Также со стороны фасадов, перпендикулярных улице Ильинская, предусматриваются противопожарные проезды в газоне по укрепленному основанию и тротуары с укрепленным основанием для возможности проезда пожарной техники с устройством разворотных площадок 15x15 м, расположенные на территории смежных земельных участков.

Главный вход в гостиницу расположен со стороны Почаинского оврага. Все входы в здание осуществляются с отметки земли. В уровне подвального этажа проектируемого здания предусматривается организация открытой террасы с встраиванием её подпорных стен в склон Почаинского оврага. Такое решение позволит связать общественное пространство гостиницы с пешеходными дорожками террасного парка, проектируемого на территории Почаинского оврага.

Здание состоит из 2-х объемов неправильной обтекаемой формы 4-х и 5-ти этажей с эксплуатируемой кровлей.

Конструктивная схема здания:

Ниже отм. +0,300 - железобетонный монолит. Высота подвального этажа составляет 4,5 м.

Высота цоколя - 0,3 м.

Выше отм. +0,300 - монолитный железобетонный каркас с самонесущими наружными стенами из газосиликатных блоков. Высота 1 этажа - 5,55 м (включая высоту антресольного этажа - 2,7 м). Высота 2-5 этажей 3,6 м.

В подвальном этаже расположены ресторан с кухней, конференц-зал, технические и технологические помещения гостиницы. Первый этаж включает в себя зону вестибюля, зону загрузки ресторана и гостиницы, номера, включая номера для МГН. На антресольном, 2-5 этажах расположены номера. Устраивается эксплуатируемая кровля.

Связь между этажами осуществляется по лестнице типа Л1 в осях 12-13/А1-Б1 и по лестнице типа Н3 в осях 3-4/Д-Ж, а также с помощью лифтов - грузоподъемностью 630 кг с размерами кабины 1150(Ш)х1400(Г) мм и грузоподъемностью 1250 кг с размерами кабины 2100(Ш)х1400(Г) мм для возможности размещения в ней человека на санитарных носилках.

Обоснование принятых архитектурных решений в части обеспечения соответствия зданий, строений и сооружений установленным требованиям энергетической эффективности:

1. Планировочные решения здания приняты с учетом нормативных требований по энергоэффективности. Здание расположено так, что отсутствует фасад, четко ориентированный на север. Вход в здание устроен через тепловую завесу.

2. Ограждающие конструкции запроектированы с применением материалов и изделий, апробированных на практике и выпускаемых по современным стандартам. В проекте применена самонесущая стена из газосиликатных блоков с применением в качестве утепления негорючих плит из каменной ваты ТЕХНОФАС ОПТИМА и ТЕХНОВЕНТ ОПТИМА, которые обеспечивают высокую теплоизоляцию и паропроницаемость.

3. В конструкциях стен подвала и цоколя, перекрытий по грунту применен экструзионный пенополистирол Пеноплекс. Эксплуатируемая кровля выполнена с использованием экструзионного пенополистирола ТЕХНОНИКОЛЬ CARBON PROF.

Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства:

1. Архитектурная концепция гостиницы отражает современное видение на взаимодействие двух архитектурных стилей рядом расположенных объектов: русского классицизма (главный дом усадьбы Рябининой, построенный в первой половине XIX века) и русско-византийского стиля (Вознесенская церковь, построенная во второй половине XIX века).

2. Фасады здания, плавно перетекающие один в другой, образуют монументальный объем обтекаемой формы. Цельность белых оштукатуренных участков контрастирует с крупным остеклением. Фактура гладких фасадов дополнена декоративными барельефами. Подобная архитектурная деталь располагает к диалогу с маскаронами в виде женских голов в платочках на фасаде дома Рябининой.

Последний этаж более низкой части проектируемого объекта оформлен листовым металлом под патинированную медь, создавая связь с кровлей и куполами Вознесенской церкви.

3. Фасадные композиционные приемы находят отражение в оформлении интерьеров мест общего пользования гостиницы. Интерьеры образованы лаконичными формами с применением сдержаных, натуральных текстур и оттенков, что предусматривается отдельным дизайн-проектом.

Описание и обоснование решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения:

1. Внутренняя отделка помещений предусмотрена с учетом требований СП СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования» и ФЗ № 123 от 22.07.08 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2. В отделке помещений общего пользования (вестибюль, тамбур-шлюзы, лестничные клетки) для стен и потолков приняты материалы с показателями пожарной опасности Г1, В2, Д2, Т2, для полов - В2, Д3, Т2, РП2. В отделке помещений общего пользования (коридоры, холлы, рекреация) для стен и потолков применяются материалы с показателями пожарной опасности Г2, В2, Д3, Т2, для полов - В2, Д3, Т3, РП2. Все материалы должны иметь сертификат соответствия.

Конструктивные решения

Вновь проектируемое 5-6 этажное здание трапециевидной в плане формы, выполненное по каркасной схеме из монолитного железобетона. Размеры по осям 31,3x50 метров. Отметка парапета шестиэтажной части в осях 1-5/А-Д составляет + 23,000, отметка парапета пятиэтажной части в осях 5-15/А/1-Г/1 составляет +17,600.

В здании имеется подземный эксплуатируемый этаж с отметкой пола -4,500 метра. В осях 4-15/Б/1-Г/1 имеется двухсветное пространство в габаритах 1 и 2 этажей. Кровля плоская совмещенная. На кровлю в осях 5-15/А/1-Г/1 на отм. +16,350 имеется выход из лестничной клетки, доступ на кровлю в осях 1-5/А-Д осуществляется по стремянке с более низкой кровли. Кровля эксплуатируемая с покрытием из керамогранита.

Фундамент здания плитный толщиной 600 мм.

Колонны каркаса выполнены сечением 0,25x0,80 метра, 0,4x0,3 метра и 0,4x0,4 метра на всю высоту здания, в осях 4-15 по осям Б/1 и Г/1 колонны выше третьего этажа выполнены со смещением относительно нижележащих колонн на 1250 мм за счет устройства консольных участков в уровне перекрытия на отм. +5,550.

Заполнение наружных стен выполнено из газосиликатных блоков, толщина блоков 300 мм с наружным утеплением из теплоизоляционной штукатуркой БИРСС Термопор толщиной 120 мм и декоративной окраской силиконовой краской.

Стены лестничных клеток и стены подвала выполнены из монолитного железобетона толщиной 200 мм, которые также являются диафрагмами жесткости для здания в целом.

Перекрытия имеют толщину 200 мм с основным и дополнительным армированием, а также армирование на продавливание в зоне колонн и капителями на небольших участках. Согласно СП 20.13330.2016 полезная временная нормативная нагрузка на перекрытие принята 2,0 кПа для гостиничных номеров и 4,0 кПа для коридоров и помещений кухни и обеденных залов ресторана, а также для вестибюлей.

В соответствии с п.6.2 СП 52-103-2007 "Железобетонные монолитные конструкции зданий" в ПК SCAD 21.1 произведен расчет по двум схемам – с пониженным модулем упругости и с нормальным модулем упругости, расчет и подбор армирования железобетонных конструкций произведен по анализу этих двух схем. При расчете каркаса модуль упругости колонн понижается на 40% (коэффициент 0,6), а для плитных конструкций – на 70% (коэффициент 0,3) для учета нелинейной деформации бетона при образовании трещин.

Для моделирования стыка колонн с перекрытием в колонны расчетной модели введены жесткие вставки, а в перекрытие – абсолютно жесткое тело. В расчете учтена пульсационная составляющая ветровой нагрузки в соответствии с СП 20.13330.2016.

Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности здания С0.

Уровень ответственности здания – нормальный (2) в соответствии с ФЗ №384-ФЗ и на основании задания на проектирование, согласованного с заказчиком, в соответствии с ГОСТ 27751-2014.

Согласно классификации сооружений по ГОСТ 27751-2014, основываясь на ст. 48 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» и ст.4 «Технического Регламента о безопасности зданий и сооружений», класс данного здания соответствует КС-2.

Расчет произведен в программном комплексе SCAD 21.1.9.11 (сертификат соответствия № РОСС RU.04ПЛК0.0C01.H00010, срок действия по 07.08.2025 г.).

Основанием фундаментной плиты являются грунты ИГЭ № 3 и 4, характеристики которых представлены в таблице раздела 3 данной пояснительной записки.

Описание и обоснование технических решений, обеспечивающих необходимую прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость зданий и сооружений объекта капитального строительства в целом, а также их отдельных конструктивных элементов, узлов, деталей в процессе изготовления, перевозки, строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объекта капитального строительства:

За отметку 0,000 принята отметка пола первого этажа здания, соответствующая абсолютной отметке 155,00 БС.

Конструктивная схема здания представляет собой монолитный железобетонный каркас, состоящий из монолитных колонн, диафрагм жесткости и безбалочных монолитных перекрытий и покрытия. Жесткость каркаса обеспечивается жесткими узлами сопряжения его элементов.

Материалы конструкций: бетон класса B25, F150, W6, арматура класса A500 и A240 по ГОСТ34028-2016.

Устойчивость каркаса обеспечивается совместной работой вертикальных несущих конструкций (стены и колонны) и плит перекрытия, которые обеспечивают общую устойчивость здания от внешних воздействий.

Конструкция заполнения наружных стен - кладка из газосиликатных блоков толщиной 300 мм, марки D400 на клеевом растворе. С наружной стороны выполняется утепление стен из теплоизоляционной штукатурки БИРСС Термопор толщиной 120 мм и декоративной окраской силиконовой краской для защиты от атмосферных осадков.

Технические решения, обеспечивающие необходимую прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость объекта приняты на основании принятой конструктивной схемы и выполненных расчётов в соответствии с СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия». Пространственная жёсткость каркаса здания, устойчивость обеспечивается соединением кирпичных стен с фундаментной плитой, жёсткостью самих стен, жёсткостью дисков перекрытий здания.

Горизонтальные нагрузки (ветер), действующие в плоскости рам, воспринимаются продольными и поперечными диафрагмами жесткости в виде стен лестничных клеток.

Описание конструктивных и технических решений подземной части объекта капитального строительства:

Фундамент здания – плитный, толщиной 600 мм из монолитного железобетона класса B25, F150, W6, армированного основной рабочей арматурой в две сетки, арматура класса A500 по ГОСТ 34028-2016. Вспомогательное армирование выполняется из арматуры класса A240 по ГОСТ 34028-2016.

Плита выполняется под всем зданием на одной глубине, относительная отметка низа фундаментной плиты -5,200 мм. В фундаментной плите выполнены каналы и приямки для прокладки сетей канализации. Здание 5-6-ти этажное и имеет под всей площадью подземный этаж с отметкой пола -4,500.

Наружные монолитные стены подземной части выполнены толщиной 300 мм и заармированы сетками из арматуры A500 по ГОСТ 34028-2016. Защитный слой для рабочей арматуры наружных стен подвала – 40 мм.

Бетонирование конструкций предусмотрено с использованием инвентарной опалубки.

Стыки арматурных стержней выполнять в соответствии с «Пособием по проектированию бетонных и железобетонных конструкций из тяжёлого бетона без предварительного напряжения арматуры (к СП 52-101-2003)».

Поверхности фундаментов и стен подвала и цокольного этажа, соприкасающиеся с грунтом, обмазать битумной мастикой в два слоя по слою холодной битумной грунтовки.

Стены подвала дополнительно утеплить экструдированным пенополистиролом толщиной 80 мм. Обратную засыпку фундаментов выполнять непучинистым грунтом с послойным трамбованием (коэффициент уплотнения 0,95).

Кровля здания плоская малоуклонная эксплуатируемая, утепление выполняется полистиролбетоном, уложенным с уклоном и имеющим минимальную толщину 260 мм, по перекрытию из монолитной плиты и пароизоляции из пленки ПВХ. Покрытие кровли выполнено по системе Rupall.

Перегородки подвала запроектированы из керамического кирпича, толщина перегородок 120 мм, перегородки остальных этажей выше отм. 0,000 каркасные с применением сертифицированных систем на базе листов ГКЛ.

Внутренняя отделка выполнена в соответствии с требованиями действующих нормативных документов и задания на проектирование. Водосток – внутренний организованный, водосток с козырьков и уступов – наружный неорганизованный.

Полы основных технических и вспомогательных помещений, коридоров – шлифованный бетон. Полы жилых помещений – индивидуальные, выполняемые по отдельному дизайнпроекту. В полах с влажным режимом эксплуатации (сан.узлы) предусмотрена дополнительная гидроизоляция.

Внутренняя отделка и покрытие полов выполнены в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, учетом нагрузок и воздействий, задания на проектирование.

На путях эвакуации, в лестничных клетках, коридорах и в противопожарных зонах для отделки стен, полов и потолков применяются негорючие материалы.

Организация строительства

1.1 Подготовительный период

1.1.1 Подготовку строительной площадки выполнить в соответствии с СП 48.13330.2019 «Организация строительства». До начала строительных работ должны быть проведены следующие мероприятия и работы:

а) установлены:

- временное ограждение строительной площадки;
- распашные ворота на въездах/выездах с устройством калиток;
- информационный щит с контактными данными ответственных производителей работ Подрядчика и планы пожарной защиты по ГОСТ 12.1.114-82;
- временные здания административно-бытового, складского и охранного назначения контейнерного типа, биотуалеты;
- необходимые дорожные знаки, знаки безопасности по ГОСТ Р 12.4.026-2015, плакаты и надписи;
- контейнеры для строительного мусора и (отдельно) для бытовых отходов;

б) организовано:

- передача строительной площадки по акту от застройщика (технического заказчика) подрядчику (генподрядчику);
- расчистка территории от мусора и посторонних предметов;
- вырубка деревьев и корчевка пней;
- срезка растительного слоя грунта и планировка территории с уклонами, обеспечивающими отвод поверхностных вод;
- временные проезды для автотранспортных средств и строительной техники;
- тротуары для прохода людей, работающих на строительстве;
- площадки под складируемые грузы;
- обогрев бытовых помещений различного назначения;
- временное электроснабжение и освещение стройплощадки;
- временное водоснабжение на производственные и хозяйственно-бытовые потребности;
- доставка в бытовые помещения обеспечение работающих сертифицированной питьевой бутилированной воды (осуществляется по договору со специализированной организацией);
- мойка колес автомашин на основном (рабочем) выезде со стройплощадки;
- временное водоотведение хозяйственно-бытовых и производственных стоков;
- специальная стационарная площадка для заправки маломобильной и несамоходной техники и механизмов;
- обеспечение строительства средствами мобильной сотовой связи;
- комплектование объекта рабочими кадрами, строительными машинами, механизмами (в том числе грузоподъёмными), оборудованием, приспособлениями, инвентарём, строительными материалами, изделиями и конструкциями;
- наличие средств пожаротушения с проверкой исправности пожарных гидрантов.

Окончание подготовительных работ оформляется по акту о соответствии выполненных внеплощадочных и внутривплощадочных подготовительных работ требованиям безопасности труда и готовности объекта к началу строительства.

1.1.2 Электроснабжение стройплощадки будет осуществляться от существующих источников электроэнергии согласно временным ТУ на период реконструкции, выданным ресурсоснабжающей организацией. Подача электроэнергии осуществляется по изолированным электрокабелям. Освещение строительной площадки в вечернее и ночное время осуществлять в соответствии с «ССБТ Строительство. Нормы освещения строительных площадок». Для освещения рабочих мест могут быть использованы легкие переносные светильники и переносные прожекторные вышки. Схема расстановки опор освещения строительной площадки и распределительных шкафов, освещение рабочих мест разрабатываются в составе ППР. На стройплощадке должно быть предусмотрено охранное и аварийное освещение. Силовые и осветительные установки при работе по временной схеме электроснабжения должны иметь напряжение 380/220 В.

1.1.3 Временное водоснабжение на производственные и хозяйствственно-бытовые потребности предусматривается привозной водой из соответствующих ёмкостей. Емкость с водой на производственные потребности располагается на территории стройплощадки, а емкость с водой на хозяйствственно-бытовые потребности – в помещении умывальной. Размещение душевых не предусмотрено – пользование душевыми производится на производственной базе подрядной организации.

1.1.4 Противопожарное водоснабжение на период реконструкции будет осуществляться от пожарных гидрантов, расположенных на действующих сетях водоснабжения.

1.1.5 Временное водоотведение хозяйствственно-бытовых стоков предусматривается в накопительную ёмкость, устанавливаемую в помещении умывальной под умывальником. По мере заполнения емкости она вывозится на специализированное предприятие, а вместо нее устанавливается аналогичная резервная ёмкость. Временное водоотведение производственных стоков от мойки колес предусмотрено по отводящей трубе в водоприёмный колодец-отстойник. По мере заполнения колодца вода из него откачивается вакуум-машинами и вывозится на специализированное предприятие, занимающееся очисткой загрязненных вод. Для утилизации твердого осадка заключить договор со специальными службами, занимающимися утилизацией и очисткой промышленных отходов.

1.1.6 Обогрев бытовых помещений осуществляется электрообогревательными приборами заводского изготовления, предусмотренными в проектном решении на данное бытовое помещение.

1.2 *Основной период* включает в себя весь комплекс общестроительных, отделочных, пуско-наладочных и других работ, предусмотренных проектной документацией.

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

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

Строительные работы производятся в следующей последовательности:

- создание разбивочной геодезической основы;

- земляные работы
- устройство плитного основания;
- возведение подземной части здания;
- возведение надземной части здания;
- устройство кровли;
- устройство внутривиадочных сетей инженерно-технического обеспечения;
- наружную отделку фасадов;
- устройство внутренних сетей инженерно-технического обеспечения;
- установку инженерно-технического оборудования;
- внутреннюю отделку помещений;
- благоустройство и озеленению территории.

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

2. В качестве подъемного сооружения (ПС) для производства строительно-монтажных и погрузочно-разгрузочных работ на объекте принят башенный кран Linden Comanca 5LC 50105t.

Выбор данного крана обусловлен конструктивными характеристиками и внешними габаритами реконструируемого объекта, массой перемещаемых грузов и условиями производства монтажных работ. Рабочие стоянки крана указаны на строигенплане графической части ПОС. Вместо вышеуказанного крана могут использоваться его аналоги, принимаемые на стадии разработки проекта производства работ с применением подъемных сооружений (ППРпс). Технологическая последовательность работ при возведении объектов капитального строительства или их отдельных элементов

Работы подготовительного периода:

Подготовительный период составляет 1,0 месяц от общей продолжительности строительства. За этот период на объекте следует выполнить:

- геодезическую разбивку здания с закреплением знаков и произвести сдачу-приемку геодезической разбивочной основы по акту;
- прокладку временных внутривиадочных дорог и оборудовать на выезде со стройплощадки установку для мойки колес автотранспорта;
- вертикальную планировку территории строительства;
- размещение временных зданий и временных сооружений на дополнительном участке.
- ограждение строительной площадки и установить на въезде на строительную площадку информационный стенд с реквизитами объекта строительства;
- мероприятия по пожарной безопасности объекта (на въезде на строительную площадку установить стенд с планом пожарной защиты объекта в соответствии с ГОСТ 12.1.114-82, установить и укомплектовать пожарные щиты).

Для пожаротушения использовать пожарный гидрант, расположенные на существующей водопроводной сети у въезда на строительную площадку.

Работы основного периода:

Разработку грунта под котлован здания производить экскаватором Hyundai R180NLC Н копан=6,7м ем.ковша 0,89 м³ от черных отметок с погрузкой в автосамосвал и отвозкой грунта в отвал, согласованный с местными органами власти. Земляные работы следует производить в соответствии с требованиями СП 45.13330.2017. Если при производстве земляных работ будут обнаружены археологические и палеонтологические объекты, то следует работы приостановить и сообщить об этом местным органам власти.

Земляные работ выполнить с креплением стенок котлована. При возникновении воды в котловане с устройством открытого водоотлива. Грунтовые воды вскрыты на глубине 4,50 - 6,60м, (абс. отм.147,70 – 150,20м) отметка низа фундамента - 5,20(абс. отм.149890м).

Открытый водоотлив применяется для временного осушения поверхностного слоя грунта в котловане. Неглубокие дренажные канавы могут быть как открытыми, так и заполненными фильтрующим материалом (щебень, гравий). Каптированные канавками подземные воды отводятся в зумпфы, оборудованные погружными насосами.

Строительство гостиницы вести стационарным башенным краном «Linden Comansa 5 LC – 5010 » длиной стрелы 37,5м, оборудованным современными приборами безопасности с установленной координаторной защитой ограничения зон работы. Для программирования системы разрабатывается проект производства работ краном и план зоны работы и запрета движений крана. Кран устанавливают на анкерный фундамент, совмещенный с фундаментной плитой здания.

Подачу бетона в монолитные конструкции производить автобетононасосом СБ – 170-1 в комплекте с автобетоносмесителем СБ – 92. Из-за стесненных условий строительства дополнительно подача бетона осуществляется башенным краном с помощью бадьи. Конструкции бункера для транспортирования бетонной смеси должна отвечать требованиям ГОСТ 21807-76*. Мероприятия при работе с бункером должны быть разработаны в ППР (мгновенная разгрузка бункера запрещается, при подаче бункера с вибратором суммарная масса груза должна составлять не более 50% от максимальной грузоподъемности крана и т.д.). При укладке бетона из бункера расстояние между нижней кромкой бункера и ранее уложенным бетоном или поверхностью, на которую укладывается бетон, должно быть не более 1 м, если иные расстояния не предусмотрены СНиП12-04-2002 п.7.3.5.

В виду ограниченных размеров строительной площадки монтаж конструкций вести “с колес“. При выполнении СМР в охранной зоне ЛЭП следует руководствоваться требованиями раздела 6.4, п. 7.2.5 и таблицы Г2 СНиП 12 –03 – 2001. Условия работы грузоподъемных машин в охранной зоне ЛЭП разрабатывается в ППР.

Подъезд к строящейся гостинице осуществлять с ул. Ильинской. Перед выездом со стройплощадки на автодороге следует организовать мойку колес машин. Инвентарные ограждения, предназначенные для выделения территорий строительных площадок и участков производства строительно-монтажных работ должны соответствовать ГОСТ Р 58967-2020.

Частично использовать существующее железобетонное ограждение высотой 2.5 м. Разработку траншей для прокладки инженерных сетей в пределах строительной площадки выполнять с откосами, механизировано, грунт – в отвал.

При пересечении с действующими коммуникациями разработку грунту вести в соответствии с п.п.6.1.21 СП 45.13330.2021. Обратную засыпку под автодорогой выполнять песчаным грунтом с послойным трамбованием (СП 45.13330.2021).

При производстве работ руководствоваться СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве» часть 1, СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве» часть 2, СП 45.13330.2017 “Земляные сооружения, основания и фундаменты”, СП 2.2.3.1384-03.

Особенности производства работ в зимнее время

Строительно - монтажные работы в зимних условиях при среднесуточной температуре ниже 5°C и минимальной суточной температуре ниже 0°C требуют учета соблюдений следующих указаний.

Запрещается выполнение работ на высоте на открытых местах при силе ветра 6 баллов и более(скорость ветра 15 м/сек) а также при сильном снегопаде.

При производстве работ должны выполняться следующие требования:

- укладку и разравнивание свежеприготовленного раствора производить непосредственно перед посадкой элемента на место, за 1-2 минуты;
- категорически запрещается применять растворные смеси, схватившиеся и «омоложенные» обезвоженные, замерзшие или отогретые горячей водой, а так же устанавливать панели на слой замерзшего раствора;
- монтаж сборных конструкций, перегородок и замоноличивание стыков выполнять на растворах и бетонах марок, указанных в рабочих чертежах проекта;
- монтаж сборных конструкций вести с использованием растворов проектных марок с противоморозными добавками. Запрещается применять растворы и бетоны с добавками хлористого натрия, без паспортов и накладных, без указанных марок;
- не допускать укладки раствора в стыки со снегом или наледью на поверхности бетона, для чего стыки должны быть защищены переносными щитами или рулонными материалами с пригрузом;
- при появлении на стыкуемых поверхностях панелей снега и наледи необходимо перед укладкой раствора (бетона) и герметизацией удалить снег, очистить наледь, а поверхность прогреть горячим воздухом до полного удаления наледи;
- при бетонировании в зимних условиях применять специальную технологию укладки бетона – метод термоса, термоса с добавками, инфракрасный обогрев бетона, электропрогрев бетона, индукционный прогрев бетона, электродный прогрев бетона и т. д
- в целях обеспечения прочности и устойчивости конструкций, возводимых в зимний период, в период весеннего оттаивания необходимо проверить состояние всех несущих конструкций и в необходимых случаях выполнить мероприятия по усилению отдельных мест, удалению дополнительных нагрузок, произвести дополнительную проверку прочности бетона и т. д.

Земляные работы.

Производство земляных работ по устройству котлованов должно осуществляться в соответствии с требованиями СП 45.13330.2021. «Земляные сооружения, основания и фундаменты». При устройстве котлованов во избежание промораживания основания следует недобирать грунт на 20-30 см до проектной отметки с укрытием его утепляющими материалами (маты, брезент и т.п.).

В случае необходимости для оттаивания промерзшего грунта может применяться теплый воздух, направляемый под утепляющее покрывало. Использование горячей воды или пара для этой цели не допускается. Отогревание грунта должно производиться захватками непосредственно перед укладкой бетонной смеси.

При устройстве фундаментов состояние основания, на которое укладывается бетонная смесь, а также температура основания и способ укладки должны исключать возможность замерзания смеси в зоне контакта с основанием.

Бетонные работы.

При всех способах производства работ в зимних условиях, то есть начиная со среднесуточной температуры ниже +5°C, минимальной суточной ниже 0°C, необходимо обеспечить указанное в проекте качества бетона: прочность, морозостойкость, влагонепроницаемость и др.

Укладка бетонной смеси при отрицательной температуре может выполняться при осуществлении мероприятий, обеспечивающих условия минимальных теплопотерь смеси в процессе ее транспортировки и подачи, а именно:

- транспортирование бетонной смеси на объект автобетоносмесителями, предназначенными для работы при отрицательных температурах;
- места выгрузки должны быть защищены от ветра, бады и бункеры перегружатели утеплены и снабжены утепленными крышками;
- не допускать перерывов в работе продолжительностью более чем 30 мин;
- при температуре ниже минус 15°C использовать горячие бетонные смеси (от 35 до 45°C).

Способы и средства транспортировки и укладки бетонной смеси не должны допускать ее охлаждения, более установленного технологическим расчетом.

Подготовка к работе специализированного оборудования в зимнем исполнении производится в соответствии с инструкцией по его эксплуатации. В качестве способов электротермообработки рекомендуется применять электропрогрев. Опалубку и арматуру следует очищать от снега и наледи. Опалубка и поверхность, на которую укладывается бетон должна быть отогрета до температуры не ниже 10 С. Обогрев арматуры непосредственно перед укладкой бетонной смеси (лучше всего горячим воздухом) обязателен при морозах ниже минус 10°C при диаметре арматуры более 25мм, а также жесткой арматуре из прокатных профилей.

После укладки бетонной смеси необходимо обратить особое внимание на тщательность ее укрытия утепляющими материалами. Все выступающие закладные детали – трубы, анкера, металлические профили и т.д. должны быть утеплены.

Наружный слой теплоизоляции должен быть выполнен из не продуваемого материала (полиэтиленовой пленки, рубероида, фанеры и др.).

Не следует допускать замерзания поверхности рабочего шва. Если это произошло, то промерзший участок необходимо отогреть до оттаивания и удалить не затвердевший слой, смазать тонким слоем цементного раствора и затем уже продолжать бетонирование.

Контроль температурного режима и замер температуры бетонной смеси должен производиться:

- при выгрузке из транспортных средств;
- при применения способа термоса и предварительного разогрева в тепляках – каждые два часа в первые сутки не реже двух раз в смену в последующие сутки, и один раз в смену в остальное время выдерживания;
- при электротермообработке бетона в период подъема температуры со скоростью до 10°C в один час – через два часа, в дальнейшем не реже 2x раз в смену.

Число точек, в которых измеряется температура бетона и их расположение должно быть указано в ППР и технологической карте. Результаты замеров температуры заносятся в журнал контроля бетонных работ в зимних условиях. Контроль качества монолитного бетона и железобетона осуществляется строительной лабораторией.

Выбор способов зимнего бетонирования должен быть произведен до наступления морозов. Бетонные работы при отрицательной температуре должны выполняться в соответствии с ППР или технологическими картами, содержащие следующие указания:

- по технологии приготовления и транспортирования бетонной смеси, обеспечивающей получения заданной температуры этих смесей при выгрузке из автобетоносмесителей и у места укладки;
- по способам и температурному режиму выдерживания бетонов;
- по прочности бетонов к моменту распалубливания и загружения конструкций;
- по технике безопасности при производстве работ;
- по необходимому проценту проектной прочности к моменту замерзания или охлаждения ниже расчетной температуры;

- по условиям достижения проектной прочности после оттаивания до загружения конструкций проектной нагрузкой.

Каменные работы.

При выполнении кирпичной кладки следует применять следующие способы:

- кладка с противоморозными добавками;
- кладка на растворах без противоморозных добавок с последующим своевременным упрочнением конструкций прогревом;
- кладка способом замораживания при условии обеспечения достаточной несущей способности конструкции в период оттаивания.

Отделочные работы.

До начала производства работ поверхность стен и потолков должна быть тщательно просушена. Производство отделочных работ в зимнее время следует вести только после закрытия проемов, устройства временного отопления и создания в помещениях положительных температур. Производство работ допускается только при устойчивых температурах (не менее 8°C) воздуха внутри помещения.

Особенности проведения строительных работ вблизи объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г», расположенного по адресу: Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, Ильинская ул., 56 (литеры И, Е, В).

Площадок складирования строительных материалов и отходов вблизи ОКН не предусматривается. На время производства работ ППР предусмотреть насыпь из щебня для укрепления грунтов вблизи ОКН.

На строительный период границы земельного участка, на котором будет возводиться гостиница, будут иметь защитное ограждение. ППР предусмотреть мероприятия по установке защитных экранов на возведённые конструкции гостиницы, чтобы предотвратить возможное падение груза на ОКН. Прокладка инженерных сетей предусмотрена открытым методом.

Работы по подключению наружных сетей (тепловых, хозяйствственно-бытовых) к проектируемому объекту предусмотрены с внешней стороны участка с ул. Водяной с минимальным объемом земляных работ. Земляные работы проводятся лёгким экскаватором. Прокладка коммуникаций по территориям памятников не осуществляется. Во время строительства водоотвод поверхности вод от зданий ОКН производится по твёрдым покрытиям отмостки, проездов, затем по существующему склону в котлован.

Мероприятия по водоотводу воды из котлована предусмотреть в ППР. Ввиду расположения пункта мойки колёс вблизи ОКН проектом производства работ предусмотреть дополнительные мероприятия по отводу воды.

В состав проекта производства работ, выполняемого генеральной подрядной организацией, требуется включить:

- а) пункт об экстренном вызове представителя органа охраны объектов культурного наследия или уполномоченных им лиц в случае возникновения угрозы сохранности и целостности памятников при проведении работ в связи с необходимостью соблюдать требование п.7 ст.36 № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Изыскательские, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйствственные работы, указанные в статье 30 настоящего Федерального закона работы по использованию лесов и иные работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия (в том числе объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, расположенных за пределами земельного участка (земельных участков), в границах которого

(которых) проводятся указанные работы), нарушить их целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, лицом, проводящим указанные работы, после получения предписания соответствующего органа охраны объектов культурного наследия о приостановлении указанных работ.

Соответствующий орган охраны объектов культурного наследия определяет меры по обеспечению сохранности указанных в настоящем пункте объектов, включающие в себя разработку проекта обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ».

«В случае ликвидации опасности разрушения объектов, указанных в настоящей статье, либо устранения угрозы нарушения их целостности и сохранности приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению органа охраны объектов культурного наследия, на основании предписания которого работы были приостановлены» (п.7 ст.36 № 73-ФЗ от 25.06.2002 г.)

б) Земляные работы следует осуществлять при археологическом надзоре. При проведение земляных работ (прокладка инженерных коммуникаций), в случае выявления отдельных предметов (случайные находки), имеющих историко-культурную ценность, – обнаружения объектов культурного наследия технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия (п.4 ст.36 № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в ред. От 22.10.2014).

Оценка воздействия планируемых работ на ОКН

Определение необходимости выполнения раздела об обеспечении сохранности объекта археологического наследия на территории работ по ПРОЕКТУ

Рассматриваемый земельный участок расположен в границе территории объекта археологического наследия федерального значения «Культурный слой города» (Нижнего Новгорода) (решение Горьковского областного Совета народных депутатов от 03.11.1983 № 559; решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07.1992 № 210-М, границы территории утверждены приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

Раздел об обеспечении сохранности объекта археологического наследия «Культурный слой города» на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060050:8, расположенным по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56 разработан отдельным разделом Федеральным государственным учреждением науки институт археологии Российской академии наук. Наименование раздела: «Раздел об обеспечении сохранности объекта археологического наследия «Культурный слой города» на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060050:8, расположенным по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул.Ильинская, д.56, в рамках работ, предусмотренных «Проектом планировки территории по улице Ильинская, в районе дома №56 в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», Москва, 2024, шифр 915МС-24.

Соответствие требованиям особого правового режима регулирования архитектурно-градостроительной деятельности в границах исторической территории «Старый Нижний Новгород», утвержденного Решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.93г. №370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода».

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

Настоящим проектом предусмотрено сохранение исторически сложившейся линий застройки.

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

Настоящий проект обеспечивает масштабное соответствие нового здания окружающей исторической среде.

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

Настоящий проект разрабатывается с учетом согласований УГООКН по Нижегородской области.

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

Настоящим проектом не предусматривается работ связанных со сносом объектов культурного наследия.

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

Настоящим проектом не предусматривается работ, связанных с работами на памятниках природы, истории и культуры.

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

Настоящим проектом не предусматривается работ связанных с расширением существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительством новых. Прокладка инженерных коммуникаций – подземным способом.

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

Проводятся на основании «Раздела об обеспечении сохранности объекта археологического наследия «Культурный слой города» на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060050:8, расположенным по адресу: Нижегородская область, г. Нижний

Новгород, ул.Ильинская, д.56, в рамках работ, предусмотренных «Проектом планировки территории по улице Ильинская, в районе дома №56 в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», Москва, 2024, шифр 915МС-24.

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

Настоящим проектом не предусматривается корректировка проектов детальной планировки (ПДП) исторических территорий.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что требования особого правового режима регулирования архитектурно-градостроительной деятельности в границах исторической территории «Старый Нижний Новгород», утвержденного Решением Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.93г. №370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода» соблюдаются.

Соответствие требованиям режима использования территории и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, утвержденных Постановлением Правительства Нижегородской области от 14.06.2013 № 369 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Нижнем Новгороде, режима использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и градостроительных регламентов в утвержденных границах».

1. Настоящим Режимом разрешается:

проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, в том числе работ по благоустройству территорий и реконструкции инженерных коммуникаций, в соответствии с проектами проведения указанных работ, согласованными в установленном порядке государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области, на основании его письменного разрешения и задания на проведение указанных работ.

2. Настоящим Режимом запрещается:

а) снос объектов культурного наследия и осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объектам культурного наследия;

б) проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению объектов культурного наследия, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объектов культурного наследия и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения;

Проектом предусмотрено: выполнении работ по объекту: «Строительство 4-х звездочной гостиницы с рестораном, по адресу: г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 56» (в границах участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8) **вне границ территории** объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.».

Проектом не предусмотрено: снос объектов культурного наследия и осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия; проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ; прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и другого) надземным способом и по главным фасадам объектов культурного наследия; строительство объектов капитального строительства;

использование объектов культурного наследия под какие-либо цели противоречащие требованиям режиму использования территории.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что требования к режиму использования территории и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, утвержденных Постановлением Правительства Нижегородской области от 14.06.2013 № 369 «Об утверждении границ территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Нижнем Новгороде, режима использования территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и градостроительных регламентов в утвержденных границах» соблюдаются.

Соответствие требованиям особого правового режима регулирования архитектурно-градостроительной деятельности в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-5 (ЕЗРЗ-5-1), ЕЗРЗ-6 (ЕЗРЗ-6-1) объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, утвержденных Постановлению Правительства Нижегородской области № 774 от 12.12.2024 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных по ул. Ильинской в г. Нижнем Новгороде, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны»

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границе охранной зоны:

1. Разрешается:

1.1. Проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде.

1.2. Ремонт и реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов (г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, 52, пер. Плотничный, 30 и 32, ул. Нижегородская, 3):

а) без увеличения существующих высотных параметров, с сохранением общего архитектурного решения главных фасадов, ценных элементов фасадного декора;

б) форма крыши - скатная;

в) строительные и отделочные материалы - натуральные (дерево, кирпич, штукатурка с покраской);

г) цветовое решение фасадов - нейтральное, с допустимым выделением декоративных элементов.

1.3. Размещение новых объектов капитального строительства, ремонт и реконструкция существующих зданий, строений и сооружений, а также их частей с учетом следующих требований:

а) предельная разрешенная высота объектов капитального строительства:

- в границах ЕЗРЗ-1 (ЕЗРЗ-1-1, ЕЗРЗ-1-2) - 6,0 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций крыши;

- в границах ЕЗРЗ-2 (ЕЗРЗ-2-1, ЕЗРЗ-2-2) - 10,0 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций крыши;

- в границах ЕЗРЗ-3 (ЕЗРЗ-3-1) - 12,0 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций крыши;

- в границах ЕЗРЗ-4 (ЕЗРЗ-4-1, ЕЗРЗ-4-2, ЕЗРЗ-4-3) - 15,0 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций крыши;
- в границах ЕЗРЗ-5 (ЕЗРЗ-5-1, ЕЗРЗ-5-2) - 18,0 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций крыши;
- в границах ЕЗРЗ-6 (ЕЗРЗ-6-1) - 23,0 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций крыши;
- б) стилистическая направленность архитектуры - исторический контекстуализм (эклектика середины - второй половины XIX века, модерн, конструктивизм);
- в) силуэтность - нейтральная;
- г) форма крыш - плоская, скатная;
- д) цветовое решение фасадов и кровельных покрытий - нейтрального характера, с допустимым выделением декоративных элементов.

1.4. Благоустройство территории:

- а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн и др.), мощение территории, установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками архитектурной среды;
- б) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
- в) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники);
- г) устройство ограждений - прозрачных металлических высотой не более 2,0 м, на каменном основании высотой не более 0,5 м;
- д) сохранение и организация проездов, проходов, необходимых для обеспечения функционирования объектов культурного наследия и объектов, расположенных в границах объединенных зон охраны и на прилегающих территориях;
- е) проведение работ по ремонту проездов, тротуаров.

1.5. Установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

- а) информационных надписей, вывесок и обозначений с площадью информационного поля в пределах 1,6 кв.м;
- б) строительные сетки с изображением объекта ремонта, реконструкции, строительства;
- в) элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление.

1.6. Ремонт существующих сетей инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение, водоотведение, электроснабжение, связь), а также строительство и реконструкция подземным способом с восстановлением нарушенных поверхностей.

1.7. Устройство подземных гаражей, размещение автопарковок, связанных с функционированием объектов, расположенных в границах объединенных зон охраны при условии отсутствия негативного влияния и причинения вреда объектам культурного наследия.

1.8. Снос или демонтаж объектов, не обладающих историко-культурной ценностью.

2. Запрещается:

- 2.1. Хозяйственная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия.
- 2.2. Применение в оформлении зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объекты культурного наследия федерального значения:
- а) крыш мансардного типа (с переломом);

- б) ярких и блестящих кровельных материалов;
- в) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;
- г) ненатуральных строительных и отделочных материалов (сайдинг, пластик), кроме имитирующих натуральные (керамогранит, штукатурка);
- д) фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды).

2.3. Применение при устройстве уличных ограждений глухих металлических из профнастила ограждающих конструкций, а также глухих ограждений, выходящих на территории общего пользования (улицы, скверы, проезды), ярких и контрастирующих цветовых решений.

2.4. Размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 1.5 пункта 1 настоящего раздела.

2.5. Строительство и реконструкция существующих сетей инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение, водоотведение, электроснабжение, связь) наземным, надземным способами и по фасадам зданий.

2.6. Размещение автопарковок и автостоянок, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 1.7 пункта 1 настоящего раздела.

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

Согласно проектной документации, выполненной ООО «Русский Дом» по объекту: «4-х звёздочная гостиница с рестораном, расположенная по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Ильинская, дом 56»:

1. Проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не ухудшает условия восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде.

2. Максимальная отметка высоты гостиницы в границах ЕЗРЗ-5 (ЕЗРЗ-5-1, ЕЗРЗ-5-2) – 17,9 м от отметки уровня земли, что не нарушает п.1.3 п.п а) Постановления Правительства Нижегородской области от 12.12.2024 №774.

3. Максимальная отметка высоты гостиницы в границах ЕЗРЗ-6 (ЕЗРЗ-6-1) - 23,0 от отметки уровня земли, что не нарушает п.1.3 п.п а) Постановления Правительства Нижегородской области от 12.12.2024 №774.

4. Стилистическая направленность архитектуры - современная, фоновая, нейтральная.

5. Здание гостиницы выполнено нейтральной силуэтности, цветовое решение фасадов скромных оттенков.

6. Форма крыши – плоская.

7. Не подразумевается устройство металлических ограждений высотой более 2.0 м.

8. Проезды, проходы для доступа к объектам культурного наследия не нарушаются.

9. Мобильные информационные конструкции не предусмотрены.

10. Хозяйственная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия не выявлена.

11. Натуральные строительные отделочные материалы: штукатурка с покраской, стекло и др.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что требования к особого правового режима регулирования архитектурно- градостроительной деятельности в границах

единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-5 (ЕЗРЗ-5-1), ЕЗРЗ-6 (ЕЗРЗ-6-1) объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, утвержденных Постановлению Правительства Нижегородской области № 774 от 12.12.2024 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных по ул. Ильинской в г. Нижнем Новгороде, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны» соблюдаются.

Объект культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56

Ввиду производства работ по ОБЪЕКТУ в непосредственной близости от объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, существует возможность оказания негативного физического влияния проводимых работ на рассматриваемый объект культурного наследия в процессе производства работ по ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

Во исполнение требований Федерального закона № 73-ФЗ перечень проводимых мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, должен включать:

- строгое соблюдение проектных решений с целью предотвращения повреждения территории Объекта;
- работы, проводимые вблизи (на расстоянии до 15 м) от объекта культурного наследия проводить с минимальной интенсивностью, а динамические воздействия при проведении работ минимизировать;
- технологические карты по порядку установки техники, конкретные марки техники принимаются согласно ППР, разработанного строительной подрядной организацией с учетом рекомендаций данного раздела.

При производстве земляных работ следует обходиться минимальным количеством землеройных машин, обеспечив их достаточную маневренность, сосредотачивая при необходимости максимум техники на особо важном в данный период строительства направлении.

Предполагаемые работы по объекту: «Гостиница, расположенная по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Ильинская, дом 56» не нарушают предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56.

Ансамбль объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56 состоит из 6 строений:

- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (1. Главный дом), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер Б;
- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (2. Флигель), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер А;
- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (3. Ограда), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56».

- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (4. Хозяйственный корпус), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер В;
- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (5. Хозяйственный корпус), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер Е;
- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (6. Хозяйственный корпус), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер И».

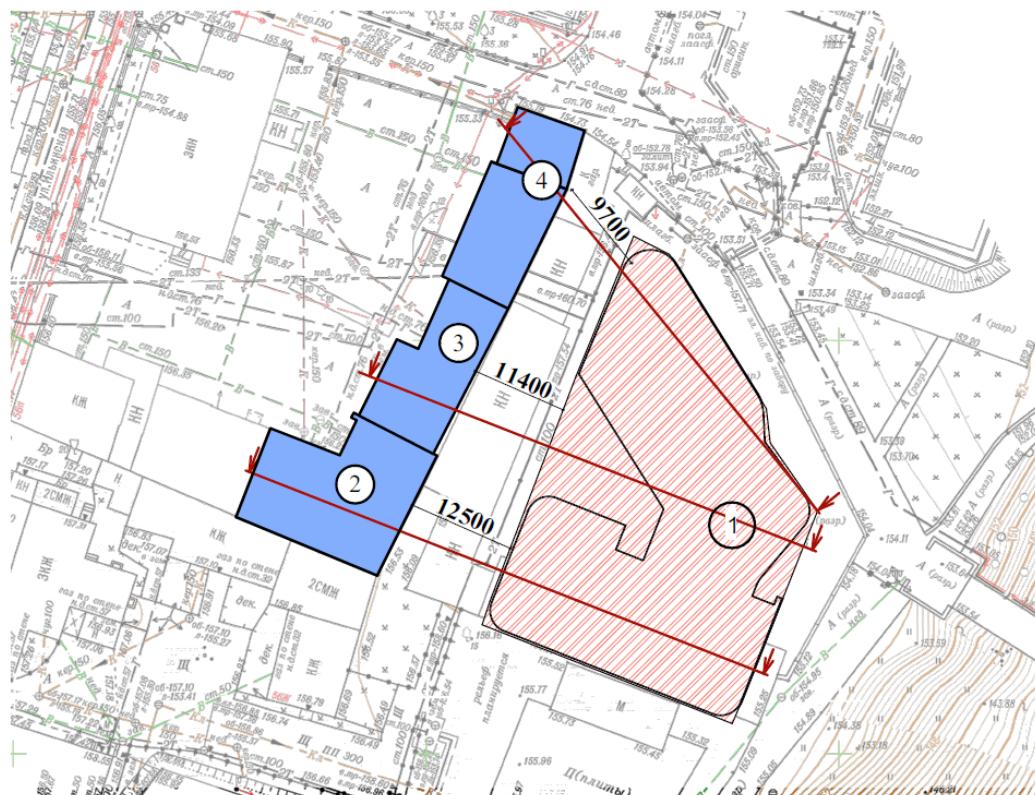
Для определения возможного влияния на объект культурного наследия в ходе производства работ, определена предварительная зона влияния.

Предварительная зона влияния назначается в зависимости от типа производимых работ. Предварительная зона влияния от котлована реконструируемого здания принята 20,0 м, согласно СП 22.13330.2016 "Основания зданий и сооружений", пункту 9.36, примечанию 2.

Предварительная зона влияния от проектируемых подземных коммуникаций не определяется, согласно СП 22.13330.2016 "Основания зданий и сооружений", пункту 9.35, примечанию 3.

В зону влияния не входят 3 строения, входящие в состав ансамбля объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, а именно:

- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (1. Главный дом), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер Б;
- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (2. Флигель), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер А;
- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (3. Ограда), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56».



Экспликация зданий, объектов культурного наследия, попадающих в зону влияния строительства

- 1 - Объект нового строительства - "4-х звездочная гостиница с рестораном";
- 2 - Объект культурного наследия - "Усадьба Рябининой, 1820 г. (4. Хозяйственный корпус), ул. Ильинская, д.56, литер В.
- 3 - Объект культурного наследия - "Усадьба Рябининой, 1820 г. (5. Хозяйственный корпус), ул. Ильинская, д.56, литер Е.
- 4 - Объект культурного наследия - "Усадьба Рябининой, 1820 г. (6. Хозяйственный корпус), ул. Ильинская, д.56, литер И".

Рисунок 5. Схема зоны влияния нового строительства маркировкой и обозначением расчетных сечений

В зону влияния нового строительства (расстояние до 15 метров) попадают строения, входящие в состав ансамбля объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56:

- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (4. Хозяйственный корпус), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер В;

- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (5. Хозяйственный корпус), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер Е;

- «Усадьба Рябининой, 1820 г.» (6. Хозяйственный корпус), расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер И».

Проведение дополнительных мероприятий по ОБЕСПЕЧЕНИЮ СОХРАННОСТИ данных строений требуется.

Анализируя полученные значения дополнительных деформаций фундаментов строения объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой», 1820 г., (4. Хозяйственный корпус), расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер В, и строения объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой», 1820 г., (5. Хозяйственный корпус), расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер Е сделан вывод, что полученные перемещения и разности осадок удовлетворяют нормативным значениям равным и согласно таблице Ж.1 приложения Ж ГОСТ Р 56198-2014).

Анализируя полученные значения дополнительных деформаций фундаментов строения объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой», 1820 г., (6. Хозяйственный корпус), расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, литер И, рекомендуется повысить категорию технического состояния здания до работоспособного (при котором и согласно таблице Ж.1 приложения Ж ГОСТ Р 56198-2014) и предусмотреть мероприятия по увеличению жёсткости кирпичной кладки стен здания.

Для исключения вероятности повреждения объекта культурного наследия находящихся в непосредственной близости от производства работ, необходимо производить работы в точном соответствии с проектной документацией.

При условии производства работ на земельном участке в границах проектирования, согласно представленной документации по объекту: «Строительство 4-х звездочной гостиницы с рестораном, по адресу: г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 56» (в границах участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8), и выполнения мер по обеспечению сохранности в соответствии с программой проведения охранных мероприятий, физическая сохранность объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56 обеспечивается.

В период производства работ на строительной площадке при возведении объекта нового строительства: «Строительство 4-х звездочной гостиницы с рестораном» рекомендуется предусмотреть проведение геотехнического мониторинга объектов культурного наследия, попадающих в зону влияния, в соответствии с заранее разработанной программой.

В процессе земляных работ необходимо организовать постоянный технический надзор за состоянием грунта и соблюдением техники безопасности при производстве работ.

Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия:

Организация геотехнического мониторинга

В соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2002 г. № 184-ФЗ "О техническом регулировании" (ст. 5.1) особенности технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений устанавливаются "Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений", введённым Федеральным Законом от 30.12.2009 г. В соответствии с требованиями этого регламента следует предусмотреть необходимость "проведения мониторинга компонентов состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе строительства и эксплуатации здания и сооружения".

В соответствии со ст. 36 главы 5 Технического регламента безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок, и мониторинга состояния основания, конструкций и систем инженерно-технического обеспечения. Технологические параметры и характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации.

Программа мониторинга

Методика выполнения работ по мониторингу существующих зданий Наблюдения за деформациями в соответствии с СП 22.13330.2016 "Основания зданий и сооружений" должны проводиться по специально разработанной программе.

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

1. Определения абсолютных и относительных величин осадок зданий, находящихся в непосредственной близости к участку производства работ;
2. Выявления причин возникновения и степени опасности деформаций для нормальной эксплуатации зданий и сооружений;
3. Принятия своевременных мер по борьбе с возникающими деформациями или устранению их последствий.

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

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

При проведении мониторинга определяется состояние конструкций, существующих и строящегося зданий. Точность наблюдений соответствует II классу.

В процессе измерения деформаций контролируется устойчивость исходных реперов для каждого цикла наблюдений. Деформационные марки для определения вертикальных перемещений установлены в нижней части несущих конструкций здания в том числе на углах, в местах примыкания продольных и поперечных стен, на поперечных стенах в местах пересечения их с продольной осью.

В случае появления в несущих конструкциях здания трещин, ведётся систематическое наблюдение за их развитием. При наблюдениях за развитием трещин по длине концы их периодически фиксируются поперечными штрихами, нанесенными краской, рядом с которыми проставляется дата осмотра. При ширине трещины более 1 мм измеряется её глубина.

Периодичность наблюдений

Программа измерений включает в себя следующие этапы наблюдений:

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

2. Наблюдения за деформациями исторических объектов на весь период производства работ на соседнем участке.

Виды и объёмы работ по поведению мониторинга приводятся в табл. 1.

Вид работы	Объём работы
1	2
<p>Выполнение визуально- инструментального метода и геодезического метода мониторинга за строительными конструкциями существующего здания, а именно:</p> <p>Здание, расположенное по адресу: г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 56 (Литер В, Е, И).</p> <p>Метод предусматривает выполнение комплекса замеров с использованием маяков и визуальное обследование конструкций с фиксацией смещений и новых дефектов (при наличии) с занесением информации в журнал наблюдения за один выезд.</p>	<p>За три месяца и до начала работ – 1 раз в месяц.</p> <p>С начала производства работ – 2 раза в месяц.</p> <p>Мониторинг выполняется в период двух лет после ввода объекта в эксплуатацию.</p> <p>Периодичность проведения измерений может быть увеличена или уменьшена, исходя из ситуации.</p> <p>Периодичность измерений принята на основании п. 12.6, табл.12.1 СП 22.13330.2016 и п. 4.17 ГОСТ Р 56198-2014.</p> <p>Периодичность может быть изменена согласно указаниям раздела 12 СП 22.13330.2016 и 4.17 ГОСТ Р 56198-2014.</p>

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. N 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- Закон Нижегородской области от 02.02.2016 № 14-3 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области» (в действующей редакции);

- Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области №518-372139/25 «О направлении информации по объекту»;
- Указ Президента Российской Федерации «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» №176 от 20.02.1995 г.
- Приказ №285 от 26.12.2016 Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой», 1820 г.;
- Постановлением Правительства Нижегородской области от 14.06.2013 № 369 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Нижнем Новгороде, режима использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и градостроительных регламентов в утвержденных границах»;
- Постановление Правительства Нижегородской области «Об установлении объединённой зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных по ул. Ильинской в г. Нижнем Новгороде, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны» от 12.12.2024 №774;
- Решение Нижегородского Областного Совета Народных Депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода»;
- Решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 3 ноября 1983 г. №559 «О мерах по дальнейшему улучшению охраны и использования памятников истории и культуры области» в редакции Решения Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14 июля 1992 г. №210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Н. Новгорода», Приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 17 октября 2022 г. №424 «Об утверждении границы и режима использования территории объекта культурного (археологического) наследия федерального значения "Культурный слой города", расположенного в г. Нижнем Новгороде»;
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия (памятники истории и культуры). Общие требования», введенный в действие с 01.01.2014 года приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 года № 593-ст;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», введенный в действие с 01.06.2014 года приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 года № 665-ст;
- ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники», утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30.10.2014 года № 1458-ст.
- ГОСТ Р 55945-2014. «Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия» [Текст]: утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 01.02.2015 № 16-ст: дата введ. 01.01.2015. – М.: Стандартинформ, 2015.

Обоснования вывода экспертизы

Необходимость разработки представленного на экспертизу Раздела обусловлена Главой VI Федерального закона №73-ФЗ и основывается на нормах ст. 36 данного закона.

Структура Раздела разработана с учетом рекомендаций национальных стандартов РФ в сфере сохранения объектов культурного наследия и отражает оценку воздействия в зоне влияния планируемых при выполнении работ по объекту: «Строительство 4-х звездочной гостиницы с рестораном, по адресу: г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 56» (в границах участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8).

Раздел содержит краткие научные исследования объектов культурного наследия, находящегося на земельных участках, непосредственно связанных с участком строительства, сведения о планируемых работах, анализ влияния планируемых строительных работ на состояние объекта культурного наследия, обоснование и перечень мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Оценка влияния планируемых работ на состояние объекта культурного наследия осуществлялась, исходя из принципа безусловного обеспечения физической сохранности ОКН, предотвращения негативного воздействия на его состояние и сохранения особенностей ОКН, представляющих историко-культурную ценность.

Предусмотренные Проектом работы не нарушают требований к осуществлению деятельности в границах охранных зон ОКН, границах территории ОКН, исторической территории «Старый Нижний Новгород», историко-культурной заповедной территории.

Предусматриваемые Проектом работы, выполняемые в рамках хозяйственной деятельности, не противоречат требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяют обеспечить последующее функционирование ОКН в современных условиях.

В результате изучения, представленного на экспертизу РАЗДЕЛА Эксперт пришел к следующим выводам:

1. Для исключения физического воздействия строительных работ на культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, разделом предусмотрены мероприятия по обеспечению его сохранности.

2. Эксперт поддерживает предложения разработчика и считает возможным согласиться с перечнем и объемом мероприятий, необходимых для сохранения ОКН.

3. При производстве работ необходимо строго соблюдать предусмотренную Проектом технологию работ и последовательность работ, определенных проектными решениями, а также избегать вибрационных и иных видов нагрузок, которые могут оказать негативное воздействие на объекты культурного наследия.

4. Предусмотренные Проектом работы не нарушают требований к осуществлению деятельности в границах:

- территории объекта культурного наследия федерального значения: «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, утвержденных Постановлением Правительства Нижегородской области от 14.06.2013 № 369 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Нижнем Новгороде, режима использования территорий объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) и градостроительных регламентов в утвержденных границах»;

- объединённой зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных по ул. Ильинской в г. Нижнем Новгороде. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-5-1 и ЕЗРЗ-6-1 согласно Постановлению правительства Нижегородской области № 774 от 12.12.2024 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных по ул. Ильинской в г. Нижнем Новгороде, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны»;

- исторической территории «Старый Нижний Новгород», утвержденной Решением Нижегородского Областного Совета Народных Депутатов от 30.11.1993 № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г. Нижнего Новгорода»;

- территории объекта археологического наследия федерального значения «Культурный слой города» (Нижнего Новгорода) (решение Горьковского областного Совета народных депутатов от 03.11.1983 № 559; решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07.1992 № 210-м, границы территории утверждены приказом управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области).

5. Предусмотренные в Разделе мероприятия разработаны на основе комплексных научных исследований и соответствуют требованиям ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ.

6. Раздел разработан на основе принципов научной обоснованности, достоверности, полноты информации и объективности и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, гарантирующих сохранность ОКН при выполнении работ по объекту: «Строительство 4-х звездочной гостиницы с рестораном, по адресу: г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 56» (в границах участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8), и отвечает требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ

Проектная документация: «Раздел обеспечения сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, при выполнении работ по объекту: «Строительство 4-х звездочной гостиницы с рестораном, по адресу: г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 56» (в границах участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8), выполненная ООО «КОНТРФОРС НН», ОБЕСПЕЧИВАЕТ (положительное заключение) сохранность объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Рябининой, 1820 г.», расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 56, при выполнении работ по объекту: «Строительство 4-х звездочной гостиницы с рестораном, по адресу: г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 56» (в границах участка с кадастровым номером 52:18:0060050:8).

Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания – 02 августа 2025 г.

Приложения к настоящему акту отсутствуют.

Эксперт Хаутиев Ш.М.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью экспертом Хаутиевым Шарпудином Маулиевичем.