



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.05.2024

№ 307

**Об установлении зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения "Городская усадьба"
(Нижегородская область, г. Балахна, ул. Дзержинского, 41
(литер А), 43 (литер А)), утверждении требований
к градостроительным регламентам в границах
территорий данных зон**

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Нижегородской области от 2 февраля 2016 г. № 14-З "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Нижегородской области", в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба" (Нижегородская обл., г. Балахна, ул. Дзержинского, 41 (литер А), 43 (литер А)), включая входящие в состав ансамбля объекты культурного наследия регионального значения "Главный дом" (ул. Дзержинского, 41 (литер А)), "Флигель" (ул. Дзержинского, 43 (литер А)), в его исторической среде Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба" (Нижегородская обл., г. Балахна, ул. Дзержинского, 41 (литер А), 43 (литер А)), включая входящие в состав ансамбля объекты культурного наследия регионального значения "Главный дом" (ул. Дзержинского, 41 (литер А)), "Флигель" (ул. Дзержинского, 43 (литер А)), согласно приложению к настоящему постановлению.

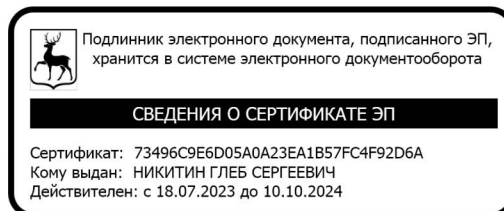
2. Утвердить прилагаемые требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего постановления.

3. Рекомендовать органам местного самоуправления Балахнинского муниципального округа Нижегородской области в пределах своей компетенции обеспечить соблюдение требований к градостроительным регламентам, утвержденных настоящим постановлением.

4. Установить, что возмещение убытков, причиненных в связи с установлением зон охраны объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего постановления, осуществляет управление государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области. Срок наступления обязанности по возмещению убытков составляет не более 5 лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

5. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор



Г.С.Никитин

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 30.05.2024 № 307

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения
"Городская усадьба" (г. Балахна, ул. Дзержинского, 41 (литер А), 43 (литер А))



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- объект культурного наследия "Городская усадьба":

1. "Главный дом"

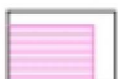
2. "Флигель"



- исторические ценные градоформирующие объекты



- граница территории объекта культурного наследия



- охранная зона (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба"

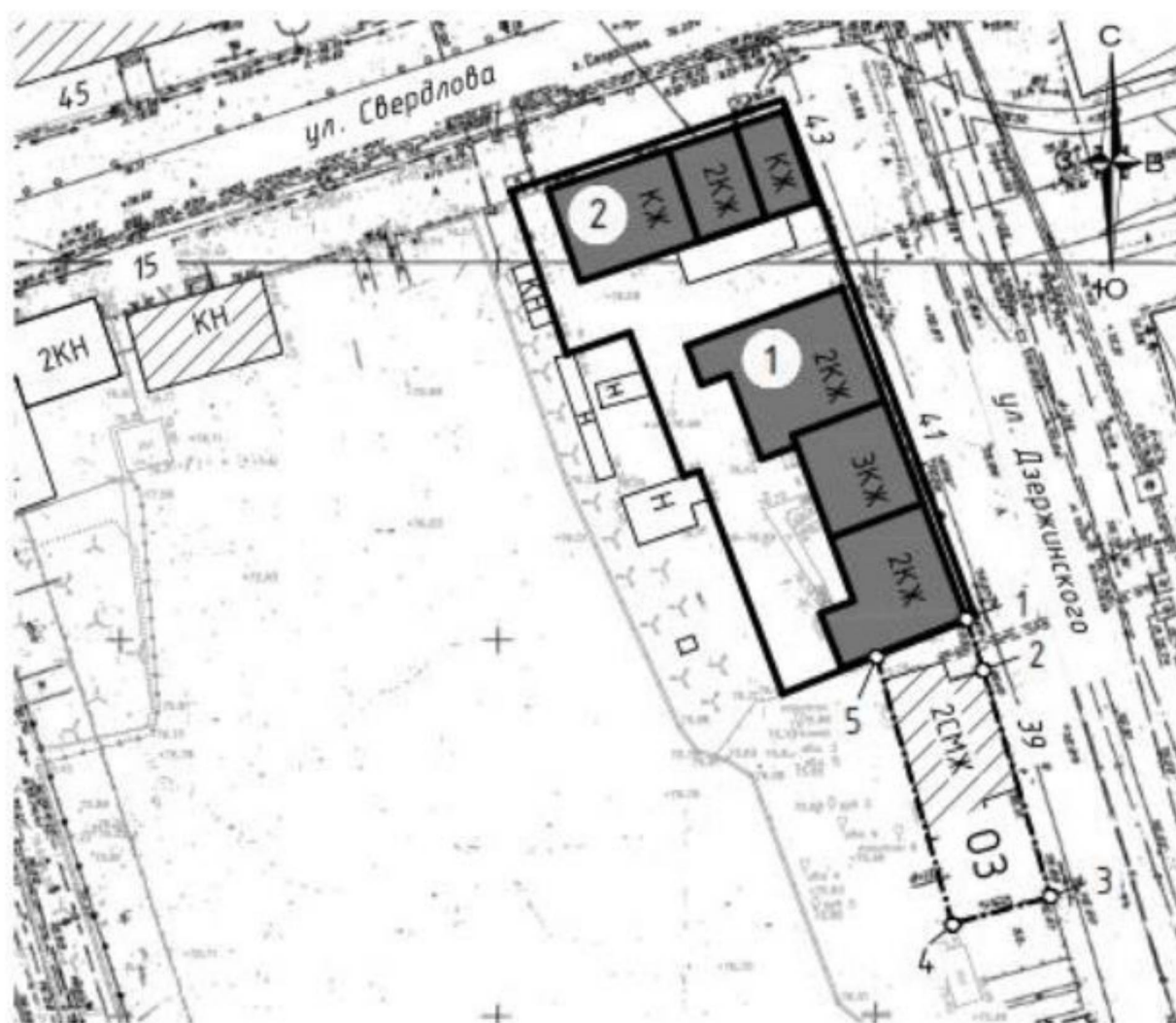


- зона регулирования застройки (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба"



- зона регулирования застройки (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба"

Схема охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения
"Городская усадьба" (г. Балахна, ул. Дзержинского, 41 (литер А), 43 (литер А))



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- объект культурного наследия "Городская усадьба":

1. "Главный дом"

2. "Флигель"



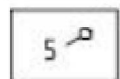
- исторически ценные градоформирующие объекты



- граница территории объекта культурного наследия



- граница охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба"



- характерные точки

Схема зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения - "Городская усадьба"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- объект культурного наследия "Городская усадьба":

1. "Главный дом"

2. "Флигель"



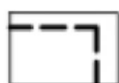
- исторически ценные градоформирующие объекты



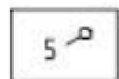
- граница территории объекта культурного наследия



- граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба"



- граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба"



- характерные поворотные точки

Координаты характерных точек границ зон охраны
ОЗ:

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-52	
	X	Y
1	550408.81	2191727.77
2	550413.20	2191739.57
3	550406.11	2191741.98
4	550376.60	2191750.40
5	550373.03	2191737.66
1	550408.81	2191727.77

ЗРЗ-1:

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-52	
	X	Y
1	550457.16	2191628.63
2	550459.49	2191636.94
3	550460.22	2191639.53
4	550471.76	2191680.35
5	550471.29	2191680.48
6	550461.75	2191683.61
7	550453.76	2191686.23
8	550449.39	2191687.66
9	550449.63	2191688.40
10	550452.09	2191696.00
11	550446.97	2191697.77
12	550432.84	2191702.68
13	550433.54	2191704.88
14	550403.76	2191715.22
15	550407.14	2191723.24
16	550408.81	2191727.77
17	550373.03	2191737.66
18	550368.18	2191720.29
19	550393.15	2191711.32
20	550395.32	2191707.94
21	550396.61	2191704.10
22	550399.82	2191701.78
23	550432.13	2191687.59
24	550457.74	2191678.94
25	550449.74	2191650.48
26	550444.60	2191632.16

1	550457.16	2191628.63
---	-----------	------------

ЗРЗ-2:

Обозначение характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-52	
	X	Y
26	550444.60	2191632.16
25	550449.74	2191650.48
24	550457.74	2191678.94
23	550432.13	2191687.59
22	550399.82	2191701.78
21	550396.61	2191704.10
20	550395.32	2191707.94
19	550393.15	2191711.32
18	550368.18	2191720.29
27	550350.54	2191657.16
28	550436.18	2191635.12
29	550441.70	2191633.70
26	550444.60	2191632.16

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Нижегородской области
от 30.05.2024 № 307

Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба" (г. Балахна, ул. Дзержинского, 41 (литер А), 43 (литер А))

I. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ)

1. Разрешается:

1) проведение земляных, землеустроительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба" в его историко-градостроительной среде;

2) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба" (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной среды - при наличии в таких проектах разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия "Городская усадьба" и объекта культурного (археологического) наследия "Культурный слой г.Балахны" с актами государственной историко-культурной экспертизы, согласованными в установленном порядке с органом исполнительной власти Нижегородской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

3) сохранение исторической красной линии улицы Дзержинского, совпадающей с линией застройки улицы;

4) сохранение исторически ценного градоформирующего объекта (ул. Дзержинского, 39) с учетом следующих требований:

а) текущий и капитальный ремонт – без изменения исторического архитектурного облика фасадов и формы крыши объекта, при сохранении ценных деталей и элементов декора фасадов, с воссозданием утраченных элементов;

б) реконструкция – с сохранением исторических:
высотных параметров;
объемно-пространственной структуры здания и габаритов в плане;
общего исторического облика главного фасада;
форм и размеров архитектурных деталей;
формы крыши с использованием традиционных кровельных материалов;
структуры и пропорций расположения оконных проемов;
подлинных ценных элементов фасадного декора;
системы отделки, цветового решения и системы покраски фасадов и кровли;

в) при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценного градоформирующего объекта, подтвержденном инженерным обследованием, допустимо компенсационное строительство на основе проведенной научной фиксации объекта (обмерные чертежи, выполненные в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике и планировочной структуре объекта, фотофиксация объекта);

стилистическая направленность архитектуры объекта компенсационного строительства – исторический контекстуализм или нейтральная;

выполнение ландшафтно-визуального анализа на предмет уточнения высотности и определения силуэтных параметров с целью гармоничной визуальной инкорпорации проектируемых объектов компенсационного строительства в окружающую историко-градостроительную среду;

5) благоустройство территории:

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн и др.), установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками историко-архитектурной среды;

б) применение при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованный металл);

в) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

г) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники и др.), не нарушающее условия визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба";

д) установка произведений монументально-декоративного искусства – мемориальных знаков и иных малых архитектурно-художественных форм;

б) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией земель;

7) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

а) информационных надписей, указателей и обозначений, памятных знаков, мемориальных досок;

б) строительной сетки с изображением объекта ремонта, реконструкции;

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

г) временных рекламных конструкций: штендеров.

2. Запрещается:

1) проектирование и проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных

на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба", предусмотренных пунктом 2 части 1 настоящих Требований;

2) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред историко-градостроительной среде объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба";

3) применение в оформлении объекта капитального строительства (или его частей) конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объект культурного наследия регионального значения "Городская усадьба":

крыш мансардного типа (с переломом);

ярких и блестящих кровельных материалов;

ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик и т.п.);

больших остекленных поверхностей;

фрагментарной отделки уличного фасада;

4) размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 части 1 настоящих Требований;

5) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) надземным способом и по фасадам зданий;

6) применение технологий, оказывающих динамические воздействия на объект культурного наследия регионального значения "Городская усадьба" и исторически ценный градоформирующий объект при проведении земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, в том числе при ремонте и реконструкции;

7) размещение технических устройств (антенн и вышек сотовой связи и т.п.), за исключением устройств, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации зданий;

8) возведение глухих ограждений нетрадиционного типа (металлических, железобетонных).

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба", устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования с учетом настоящих Требований.

II. Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1; ЗРЗ-2)

1. Разрешается:

1) проведение земляных, землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба" – при наличии в таких проектах раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия "Городская усадьба" и объекта культурного (археологического) наследия "Культурный слой г. Балахны" с актами государственной историко-культурной экспертизы, согласованными в установленном порядке с органом исполнительной власти Нижегородской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

2) сохранение исторической красной линии улицы Свердлова, совпадающей с линией застройки улицы;

3) сохранение исторически ценного градоформирующего объекта (ул. Свердлова, 15) с учетом следующих требований:

а) текущий и капитальный ремонт – без изменения исторического архитектурного облика уличного фасада и формы крыши объекта, при

сохранении ценных деталей и элементов декора фасадов, с воссозданием утраченных элементов;

б) реконструкция – с сохранением исторических:
высотных параметров;
объемно-пространственной структуры здания и габаритов в плане;
общего исторического облика главного фасада;
форм и размеров архитектурных деталей;
формы крыши с использованием традиционных кровельных материалов;
структуры и пропорций расположения оконных проемов;
подлинных ценных элементов фасадного декора;
системы отделки, цветового решения и системы покраски фасадов и кровли;

в) при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценного градоформирующего объекта, подтвержденном инженерным обследованием, допустимо компенсационное строительство на основе проведенной научной фиксации объекта (обмерные чертежи, выполненные в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике и планировочной структуре объекта, фотофиксация объекта);

стилистическая направленность архитектуры объекта компенсационного строительства – исторический контекстуализм или нейтральная;

г) при необходимости – увеличение площади застройки за счет пристроев с дворовой стороны при сохранении высотных параметров объекта;

4) строительство объектов капитального строительства, ремонт и реконструкция зданий, строений и сооружений, а также их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства с предельной высотой;

в ЗРЗ-1 9 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли;

в ЗРЗ-2 15 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли;

с применением в оформлении фасадов объектов капитального строительства размеров, пропорций, отделочных материалов, цветовых решений, соподчиненных композиционным, архитектурно-градостроительным особенностям историко-градостроительной среды объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба", исключая применение в оформлении зданий, строений и сооружений, а также их частей ярких и контрастирующих цветовых решений, ярких или блестящих кровельных материалов; допускается нейтральная стилистика;

5) благоустройство территории:

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, и т.п.), мощение территории, установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками элементов архитектурной среды;

б) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

в) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники и др.);

г) установка малых архитектурных форм, соответствующих архитектурно-планировочному решению окружающего пространства;

б) размещение временных автопарковок, связанных с функционированием объектов, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба";

7) сохранение и организация проездов, проходов, необходимых для обеспечения функционирования объектов, расположенных в границах

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба»;

8) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

а) информационные надписи и обозначения, памятные знаки;

б) строительная сетка с изображением объектов ремонта, реставрации, реконструкции, строительства;

в) указатели с рекламными модулями, скамейки с рекламными модулями, сити-форматы, афишные стенды, тумбы, пиллары, сити-борды, флаговые композиции, штендеры;

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

9) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией нарушенных земель;

10) устройство новых инженерных сооружений, не оказывающих негативного влияния на визуальное восприятие объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба";

11) осуществление деятельности по популяризации объектов культурного наследия, в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма.

2. Запрещается:

1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия регионального значения "Городская усадьба";

2) применение в оформлении объектов капитального строительства, реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объект культурного наследия регионального значения "Городская усадьба":

- а) крыш мансардного типа (с переломом);
- б) ярких и блестящих кровельных материалов;
- в) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;
- 3) размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8 части 1 настоящих Требований;
- 4) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов) надземным способом и по фасадам зданий;
- 5) применение технологий строительных, земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, оказывающих динамические воздействия на объект культурного наследия регионального значения «Городская усадьба» и прилегающие к нему территории;
- б) возведение вдоль улицы Свердлова глухих ограждений нетрадиционного типа (металлических, железобетонных);
- 7) устройство необорудованных мест для мусора, свалок снега и бесхозных свалок;
- 8) размещение автопарковок и автостоянок, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 части 1 настоящих Требований.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба", устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования с учетом настоящих Требований.
