

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
документов, обосновывающих установление требований
к осуществлению деятельности в границах территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Мануфактура Ямановского – одно из старейших
текстильных предприятий села Иваново»,
1882 год – 1970-е гг.
(Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева)

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

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

Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Дата начала проведения экспертизы: 14.03.2026 г.

Дата окончания экспертизы: 20.08.2026 г.

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

Заказчик организации проведения экспертизы:

Полное наименование	ООО «Фабрика проектов»
Юридический адрес	153051, Ивановская область, г. Иваново, Кохомское шоссе, д. 12, кв. 53
ИНН/КПП	3702254386/370201001
Сведения об экспертах	
Состав экспертной комиссии	
Председатель экспертной комиссии:	
Фамилия, имя, отчество	Снитко Александр Владимирович
Образование	Высшее. 1. Ивановский инженерно-строительный институт; 1995; диплом с отличием; 2. Ивановская государственная архитектурно-строительная академия; 1996; диплом с отличием

Специальность	1. Архитектор 2. Инженер-строитель
Учёная степень (звание)	Доктор архитектуры (МАрхИ, 2022), доцент
Стаж работы	30 лет
Место работы, должность	ООО «Немецкий дом», директор
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	
Фамилия, имя, отчество	Володина Светлана Николаевна
Образование	Ивановский государственный университет, 1994 год, Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, 2024 год,
Специальность	историк, магистр архитектуры
Учёная степень (звание)	Нет
Стаж работы	18 лет
Место работы, должность	Государственное автономное учреждение Нижегородской области "Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области" (ГАУ НО "НПЦ"), заместитель директора по научной работе
Член экспертной комиссии	
Фамилия, имя, отчество	Мельников Александр Геннадиевич
Образование	высшее, Московский университет потребительской кооперации, юридический факультет, 2003 г., диплом ДВС 1655031; ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет», магистр архитектуры, 2024 г., диплом 105224 1641043
Специальность	юрист, магистр архитектуры
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	14 лет
Место работы, должность	Государственное автономное учреждение Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области», директор

Ответственность экспертов:

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

Эксперты не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (его должностными лицами, работниками), не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком, не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком, не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика, не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

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

Отсутствуют.

Объект экспертизы:

Научно-проектная документация Проект требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг. (далее – Проект, Документация), выполненная Слободиной Е.А. (далее – Проектировщик, Разработчик проекта), г. Иваново, 2026 г.

Цель экспертизы:

- установление требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг., расположенного по адресу Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком:

1. Копия приказа Министерства культуры Российской Федерации от 15.04.2024. № 151700-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 г. – 1970-е гг. (Ивановская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
2. Копия приказа комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 29.07.2016. № 42-о «О выявленном объекте культурного наследия, расположенном на территории городского округа Иваново» (в редакции приказов комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 07.06.2018. № 44-о, от 17.08.2018 № 56-о) с приложениями сведений о границе территории.
3. Копия распоряжения комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 13.09.2016. № 216-о «Об утверждении «Предмета охраны» объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново» (г. Иваново, ул. Зверева)».
4. Копия распоряжения комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 28.02.2025 № 28-о «О внесении изменений в распоряжение комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 13.09.2016. № 216-о «Об утверждении «Предмета охраны» объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново» (г. Иваново, ул. Зверева)».
5. Проект требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг., г. Иваново, 2026 г., в составе:

Раздел 1. Предварительные работы.

Раздел 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).

Раздел 3. Разработка проектных предложений по установлению требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия (итоговая часть).

Приложения к разделам.

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

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено

аналитическое изучение материалов Проекта требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг., г. Иваново, 2026 г., в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а также обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований. С этой целью:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы, подлежащие экспертизе;
- осуществлен анализ особенностей историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы, в том числе, на предмет соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений, обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории, и научной обоснованности предлагаемых проектных решений;
- использованы сервисы Портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных», Портала открытых данных Министерства культуры Российской Федерации «Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен мнениями экспертов, их обобщение; экспертами принято решение и сформулирован вывод экспертизы;
- оформлены результаты экспертизы в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

Представленный на государственную историко-культурную экспертизу Проект требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг., выполнен архитектором Слободиной Е.А., в 2026 г.

в соответствии с договором от 15.04.2024 г. с ООО «Специализированный застройщик «Статус».

Проект разработан в целях установления в соответствии с законодательством Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг., расположенного по адресу Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева.

Основанием для разработки Проекта послужило отсутствие ландшафтно-визуального анализа Достопримечательного места и ареалов его восприятия, необходимых для обоснования парадигмы сохранения ценных элементов Объекта в современной городской среде и расчетов высотных характеристик ограниченного нового строительства, изменение предмета охраны Достопримечательного места, установление требований к градостроительным регламентам с разными характеристиками для единого регламентного участка всей территории Достопримечательного места, а также изменения федерального законодательства (внесение изменений в п.2 статьи 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново» Проектом не предусмотрено.

При разработке Проекта Разработчиком учитывались сведения из Единого государственного реестра недвижимости, Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования.

Сведения об объекте культурного наследия

Наименование объекта: «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново» (далее – Объект, Объект культурного наследия, Достопримечательное место).

Время возникновения объекта, а также связанных с ним исторических событий: 1882 год – 1970-е гг.

Местонахождение (адрес) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: достопримечательное место.

Вид и номер документа о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Приказ Комитета Ивановской области от 29.07.2016 г. № 42-о.

Границы территории ОКН достопримечательного места регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново» (г. Иваново, ул. Зверева) утверждены Приказом Комитета Ивановской области от 29.07.2016 г. № 42-о. Приказом Комитета Ивановской области от 07.06.2018 г. № 44-о внесены изменения в Приказ № 42-о и утверждены требования к осуществлению деятельности и к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места.

Предмет охраны утвержден Распоряжение Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 13.09.2016 г. № 216-о, с изменениями от 28.02.2025 г. № 28-о.

Предметом охраны Достопримечательного места являются:

1. *Историческое функциональное назначение территории: как жилого, общественного пространства с расположением объектов производственного характера малой вредности и обслуживающего назначения и имеющего мемориальное значение, связанное с историей технологии текстильного производства и социальной инфраструктуры текстильных предприятий г. Иваново.*

2. *Историческая архитектурно-пространственная градостроительная среда (сложившаяся к середине XX века), а именно:*

– *морфология застройки (крупными и мелкими по объемам зданиями вдоль красной линии застройки ул. Зверева, а также перпендикулярно и параллельно ей в глубине кварталов, плотность застройки – не более 40 % на юго-западном участке и не более 80% на северо-восточном; на юго-западном участке – по периметру центрального двора);*

– *предельная высота объемов зданий на юго-западном участке территории ОКН до конька крыши – до 12 метров;*

– *форма зданий, близкая к прямоугольным параллелепипедам, скатные крыши дореволюционных зданий.*

3. *Историческая архитектурно-стилистическая художественная среда (сложившаяся к середине XX века): характеризующаяся присутствием зданий, состоящих из блоков прямоугольных в плане форм, в краснокирпичном отделочном исполнении, оштукатуренных или обмазанных по кирпичу, возведенных в стилях классицистической группы (классицизм, эклектика, модерн, неоклассицизм), с тектоникой мощной стеновой ограждающей конструкции с перфорацией стен*

вертикально ориентированными проемами, а также мелкой перфорацией (расстекловкой рам) самих оконных проемов.

4. Исторически ценные градоформирующие объекты: здания №№ 8, 9, 9А, 10Б по ул. Зверева, – их следующие общие характеристики:

- форма линии силуэта основных объемов зданий;
- высота у домов №№ 8, 9, 10Б, сложившаяся к 2024 г. с возможным воссозданием чердачного помещения сушил у набойных корпусов (дом № 9А) начала XIX века;
- габариты объемов в плане зданий №№ 8, 9, 9А, 10Б, сложившиеся к 1950 г. (согласно схеме в приложении к предмету охраны);
- архитектурная композиция фасадов, сложившаяся к 2024 г., с возможным воссозданием ее на 1930 г.;
- формы крыши, сложившиеся к 2024 г., с возможным воссозданием их на 1930 г.;
- формы архитектурного декора зданий, сложившиеся к 1930 г.;
- тип материалов отделки фасадов зданий, сложившийся к 1930 г., с возможным воссозданием первоначально запроектированных материалов отделки;
- основные формы переплетов оконных рам и дверей, сложившиеся к 2024 г., с возможным воссозданием на 1930 г.;
- материал и художественная форма металлических конструкций периода создания до 1925 г. (в т.ч. воссоздаваемых);

их следующие индивидуальные характеристики:

– здание № 8 и 10Б (бывший ткацкий корпус машинной фабрики Ямановского). В основном двухэтажный (за исключением трехэтажной вставки лестничной клетки), Т-образный в плане объем общими габаритами 127,4 x 52,2 м. под вальмовой крышей, состоящий из протяженного основного объема бывших производственных цехов габаритами в плане 127,4 x 22 м. и вспомогательного блока в северо-восточной части габаритами в плане 19 x 32 м. Главный фасад здания, выходящий на ул. Зверева, имеет метричный ряд оконных проемов, соответствующих шагу колонн в производственных цехах или лестничному блоку. На противоположном ему, дворовом, фасаде аналогичная структура. Все окна – лучкового завершения. Завершает фасад простой антаблемент, состоящий из простой тении, образующей плоский фриз, и многоступенчатого карниза. Вертикальные членения представлены лопатками по стенам, выделяющим лестничные блоки, и на углах. Фасады вспомогательного производственного объема – с метричными рядами окон, соответствующих шагу колонн. На южном фасаде на 1-м этаже окна имеют лучковое завершение, остальные – почти квадратные, закругленные по углам и завершенные чуть выступающими горизонтальными клинчатыми перемычками. Между этажами идет поясок, а завершает фасад антаблемент. Инженерные элементы – металлические колонны

внутреннего каркаса и две сохранившиеся в торцевых лестничных блоках металлические чугунные лестницы с рельефными ступенями и подступенками.

– здание № 9 (жилой дом). Двухэтажное прямоугольное в плане строение под вальмовой крышей. Стены – из красного кирпича, крыша – металлическая по наслонным стропилам. Имеет 8 оконных осей по фасаду. Решено в стиле эклектика в ее краснокирпичном исполнении. Прямоугольные окна – в полуналичниках с замковыми камнями. Между этажами – широкий фриз с квадратными нишами, завершенный многоступенчатым карнизом. Фасад венчает многообломный карниз. На углах – плоские лопатки, аналогичные лопатки между некоторыми окнами 1-го этажа.

– здание № 9А (бывшие набойные корпуса мануфактуры Ямановского). Протяженное Г-образное в плане здание, сейчас двухэтажное (разобран этаж сушил – возможно их воссоздание), под двускатной крышей. Его размеры: длинная часть – 88 х 12 м., короткая – 34 х 12 м. Крыша – металлическая по наслонным стропилам. На фасадах – метричный ряд прямоугольных некрупных окон. Декоративное убранство – плоские лопатки, многоступенчатый венчающий карниз, металлические затяжки перекрытий. Внутри – металлическая лестница.

Сведения о регистрации объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: приказ Министерства культуры РФ от 15.04.2024 г. № 151700-р; регистрационный № 371731412340005.

Согласно выписке из ЕГРН от 06.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-46012254 сведения о границах территории Достопримечательного места внесены в ЕГРН (реестровый номер 37:24-8.182, дата присвоения реестрового номера 28.01.2022 г.).

В границы территории Достопримечательного места входят земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:040205:180, 37:24:040205:184, 37:24:040205:183, 37:24:040205:187, 37:24:040205:188, 37:24:040205:761, 37:24:040205:762, 37:24:040226:23, 37:24:040226:24, 37:24:040205:182, 37:24:040226:600, 37:24:040226:9.

Территория Достопримечательного места входит частично в жилую и общественно-деловую функциональные зоны, соответствующие территориальным зонам Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами) и О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья).

В границах территории Достопримечательного места объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Объект культурного наследия находится вне границ объектов археологического наследия.

исследований (материалов по обоснованию)

При подготовке материалов по обоснованию (Раздел 2) Разработчиком была проведена следующая работа:

- историко-архивные и библиографические изыскания;
- натурные исследования территории, в ходе которых была выполнена фотофиксация с оптимальных и наилучших точек восприятия объекта культурного наследия и его окружения;
- анализ данных историко-архивных изысканий и натурных исследований с наложением на современную топографическую основу; рекогносцировочный анализ градостроительной ситуации территории Объекта и его окружения;
- анализ нормативно-правовой базы градостроительного регулирования в границах рассматриваемой территории.

Историко-культурные исследования содержат исчерпывающие текстовые, графические и фотографические материалы, в том числе, панорамы участков территории Достопримечательного места и его ближайшего окружения с видовых точек наиболее знаковых градостроительных пространств центральной части г. Иваново.

Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия

Мануфактура Ямановских, одна из старейших в Иваново была основана крепостным крестьянином графа Шереметьева Михаилом Ивановичем Ямановским. Первоначально, предприятие располагалось в структуре села, на улице Широкой (ныне ул. Степанова).

Однако к середине 1770-х годов производство было сосредоточено за пределами села, западнее его территории, за Павловским оврагом, по берегу Уводи. Это была специализированная площадка сугубо производственного назначения, что было новым явлением в функциональной организации села. Именно она стала в дальнейшем началом Верхнеуводьского промышленного района Иваново-Вознесенска.

На плане села Иваново 1774 года обозначена не только территория мануфактуры, но и ее внутренняя планировочная структура, сформированная рядом параллельно поставленных специализированных (для отдельных технологических процессов) производственных строений, выполненных из деревянных конструкций. Предприятие имело лишь льноткацкое и отделочное производство. Пряжа поступала от крестьян окрестных деревень. Продукцией являлись армейское полотно для солдатского обмундирования, равендук для парусов и каламенка для повседневной одежды.

К концу 18 века мануфактура стала одним из значимых предприятий Иванова, на нее приходилось около 25% выпускаемой в селе текстильной продукции.

В 1797 г. предприятие Ивана Михайловича Ямановского (сына основателя) было представлено следующим образом: «Каменная светлица для набивки ситцев и выбойки, красильня, сушильня, заварка, квасильня», набойных столов – 45 штук, рабочих – 85 человек. Перед Отечественной войной 1812 года на мануфактуре, перешедшей к его сыну, Михаилу было уже 500 ткацких станов, 100 набойных столов, рабочих – 930 человек.

После Отечественной войны предприятие специализируется только на отделочном производстве. Ткацкое начинает работать по принципу так называемой «рассеянной» мануфактуры (производство тканей осуществляется надомниками в деревнях). За эти годы на мануфактуре строится ряд крупных по тому времени производственных корпусов.

В 1817 г. в составе застройки предприятия уже указаны следующие «фабричные» строения:

1. Каменный трехэтажный корпус для печатания ситцев, полуситцев, выбойки и платков (24,5х7 саж.).
2. Каменный двухэтажный корпус для печатания ситцев (15х7 саж.).
3. Двухэтажный корпус для составления красок и контора (8х6 саж.).
4. Каменный двухэтажный корпус для печатания ситцев (15х7 саж.).
5. Двухэтажный каменный корпус для клеения и сушки пряденой бумаги, столярная и резная (15х8 саж.).
6. Каменный трехэтажный корпус для сушки сырых печатных и белых суровых бумажных полотен (20х6 саж.).
7. Деревянный корпус для выварки, квасильня, в нем же пивоварня и жилые помещения для рабочих.
8. Летний бельник, при нем флигель для рабочих.
9. Каменный одноэтажный корпус для галандрения ситцев.

До сегодняшнего дня от того периода на нынешней улице Зверева сохранились (в несколько перестроенном виде) ситцепечатные корпуса мануфактуры начала 19 столетия (дом № 9а).

Здание наглядно отражает типологические особенности промышленной архитектуры мануфактурного периода в селе Иваново и близлежащих селах (Кохме, Тейкове и пр.), где строились своеобразные корпуса отделочные («набойные») корпуса со специфичным верхним этажом – «сушилами».

На первом этаже таких набойных корпусов находилась красковарка, где составлялись краски для печати; там же стояли котлы и плиты для варения красок. Здесь находилась и «секретная комната», где колорист составлял рецепты, делал пробы и опыты. На втором этаже в светлом и жарко натопленном зале работали набойщики. Для обеспечения лучшей освещенности помещения делалось большое количество оконных проемов со всех сторон. Против окон устанавливались длинные

столы, на которых производилась набивка тканей. Первый этаж обычно перекрывался кирпичными парусными сводами, несущие стены и внутренние колонны на 2-м и 3-м этажах выполнялись из кирпича, хотя перекрытия все еще остались деревянными. На третьем этаже располагались «сушила». Через специальные отверстия в перекрытии ткань поднималась со второго этажа на третий, вешалась на вешала и сушилась.

В корпусе в значительной степени проявилась взаимосвязь технологической схемы производства с пространственным и композиционным построением сооружения. Здания набойных корпусов очень отчетливо выделяются среди окружающей застройки своим своеобразным, не имеющим аналога нигде в стране видом. Это своеобразие и редкую неповторимость и придают им «сушила». Их большие широкие ставни отчетливо характеризуют единое пространство 3-го этажа. Широкие проемы и узкие простенки были системой, которая ужé отличалась от стеновой и тяготела к восприятию качеств каркасности. И такое решение было продиктовано главным образом требованиями технологии. То есть именно оригинально построенная технологическая цепочка, непосредственно определившая конструктивное построение и архитектурно-выразительные средства, послужила основой формирования внешнего вида набойного корпуса и облика многих кварталов села Иванова. Оригинальные и нехарактерные для гражданской архитектуры большие деревянные ставни по типу жалюзи своими темными крупными массами резко контрастировали с побеленными стенами и мелкими проемами окон, создавая своеобразную игру насыщенных пятен. Общее композиционное решение фасада набойных корпусов нач. XIX в. строилось на пропорционировании горизонтальными членениями (тягами, поясками) плоскости стены в соотношении, близком к отношению 3:4:3. Таким образом подчеркивалась функциональная суть и главенствующее положение 2-го, основного производственного этажа в объеме здания. Четкий метр окон и тесно увязанный с ними шаг простенков «сушил» олицетворял собой своеобразную модульность построения внутреннего пространства.

В 1820-х гг. М. Ямановский выкупился на волю. Это событие, а также коммерческие просчеты привели к сложностям в работе предприятия. Тем не менее, в 1828 г. кроме уже имевшихся 15 набойных столов на мануфактуре была установлена цилиндровая машина для печатания ситцев. Началось время промышленного переворота в текстильной отрасли.

Однако в 1834 г. в производственных корпусах произошел пожар, после чего вновь вплоть до 1860-х гг. развитие предприятия замедлилось.

В 1860-х годах Мироном Ямановским начато строительство крупного ткацкого корпуса, законченное в 1882 г. Ужé в 1887 году архитектором П.В. Троицким проектируется надстройка его части вторым этажом и строительство котельной.

В 1890 г. ситцепечатное производство на предприятии было закрыто. Производственные набойные корпуса мануфактурного периода подвергаются реновации и приспособляются для жилых нужд.

Ткацкая фабрика все больше становится придатком разраставшейся на противоположном берегу реки Уводи фабрики Товарищества Куваевской мануфактуры.

Тем не менее на предприятии продолжается строительство объектов социальной инфраструктуры. В 1910-м году по улице Уводьской (ныне Зверева) строится жилой дом для служащих фабрики.

В 1917 году предприятие было куплено Товариществом, и как самостоятельный хозяйствующий субъект прекратило существование.

В 1920-х во времена объединенной фабрики Большой Ивановской мануфактуры осуществлена перестройка и надстройка вспомогательного производственного блока бывшей котельной с задней стороны ткацкого корпуса в краснокирпичном исполнении. На этом на долгие годы строительство здесь прекратилось, и лишь в 1970-х гг. из силикатного кирпича или красного кирпича осуществлен ряд пристроек к основному производственному корпусу.

Как объект культурного наследия комплекс выявлен в 1972 году. В этом же году на него (как на составную часть памятника истории и культуры СССР «Большая Ивановская мануфактура им. О.А.Варенцовой») составлен Паспорт памятника истории и культуры СССР как на комплекс – памятник истории.

Территория Объекта имеет два самостоятельных участка, разделенных лишь общественным пространством улицы Зверева. Участок к югу от ул. Зверева включает в себя двор бывшей ручной мануфактуры и представляет собой обширный двор с расположенными по его периметру зданиями – бывшими набойными корпусами (соединёнными в советское время вставкой) и жилым домом начала XX века для служащих фабрики (юго-западный участок). На участке машинной фабрики (северо-восточный участок) во второй половине прошлого столетия произошли изменения – построены новые блоки (4-хэтажный административно-бытовой блок к юго-востоку от корпуса 1882 г, 2-хэтажный блок к северо-западу от него), в 1980-х гг. возведены новые здания из силикатного кирпича, легких металлических конструкций в северо-западной части, по берегу реки, к востоку от старого производственного корпуса. Все они построены в нехарактерной для исторической среды манере (из силикатного кирпича, металлопрофилей) и являются диссонирующими объектами, некоторые к 2024 году снесены.

В окружении Объекта также происходили изменения - в первые годы Советской власти начался процесс преобразования окружающих территорий, застройки их многоэтажными жилыми зданиями. Начало этому процессу было положено строительством многоквартирных домов фабрики Большой Ивановской мануфактуры по проекту С.К. Жука в конце 1920-х гг. Наиболее заметным изменение градостроительной ситуации произошли в 2010-ые годы в связи со строительством высотных жилых домов на ул. Жарова и ул. Зверева.

С целью выявления наилучших точек визуального восприятия Объекта и его предмета охраны, а также определения его роли в формировании архитектурно-градостроительной среды Разработчиком проведены натурные исследования территории Объекта, окружающих его пространств и фотофиксация. Ландшафтно-визуальный анализ позволил установить, что здания на юго-западном участке Достопримечательного места с дальних перспектив не видны, их обозрение возможно в непосредственной близости: либо с улицы Зверева, либо с дворовых территорий квартала расположения этого участка. Участок машинной фабрики, расположенный вдоль р. Уводь (особенно в северо-западная часть территории), хорошо обзревается не только с близких расстояний (ул. Зверева), но также с пл. Пушкина и пр. Ленина и является важным для формирования пространственной структуры набережной р. Уводь, фланкирующей обширную открытую территорию перед фабрикой Большая Ивановская мануфактура в пойме реки. Ареал видимости Объекта насыщен диссонирующими зданиями разных временных периодов. Устранение их влияния на Объект в условиях существующей градостроительной ситуации возможно путем тактичного внедрения на его территории нового строительства, которое позволит упорядочить застройку Объекта, акцентировать его градостроительную роль в исторической панораме поймы р. Уводь и художественного обогатит среду места расположения Объекта.

Разработчик проекта по итогам историко-культурных исследований пришел к следующим выводам, послужившим основанием для установления требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории Достопримечательного места:

- территория объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг. имеет четко и однозначно определяемое на местности местоположение (определены координаты углов её поворота, внесенные в ЕГРН);

- важными элементами историко-градостроительной и архитектурно-художественной среды Объекта являются: на юго-западном участке – здания набойных корпусов и дом служащих, на северо-восточном – здание машинной фабрики;

- окружающая Объект застройка отличается многообразием и представлена как ценными историческими зданиями с юго-восточной стороны (в том числе, объектами культурного наследия «Бывший дом Хомякова, в котором на квартире Ф.Н. Самойлова в 1905 г. проходили нелегальные собрания членов Иваново-Вознесенской организации РСДРП», 1905 г. и «Бывший дом Кулакова, в котором в 1918-1919 гг. помещался городской клуб подростков и помещался «Союз рабочей молодежи III-го Интернационала»), так и малоценными малоэтажными зданиями, а также жилыми домами средней этажности. С юго-западной стороны – современная застройка –

квартал жилых многоквартирных домов средней этажности; с северо-запада – современная застройка - жилой многоэтажный комплекс с многоквартирными зданиями повышенной этажности, а также ОКН «Подстанции ИвГРЭС». С северо-восточной стороны от Объекта - открытые пространства набережной реки Уводь, обозреваемые с проспекта Ленина. В ареале видимости Объекта значительно присутствие диссонирующих зданий разных временных периодов.

- наилучший ареал восприятия объекта культурного наследия (в том числе, его составных частей) - за пределами территории Объекта (вдоль ул. Зверева), в пределах территории Объекта – с дворовой территории его юго-западного участка;

- на территории Объекта имеются дисгармонирующие с историко-градостроительной средой элементы, к которым относится 4-хэтажный блок из силикатного кирпича с юго-восточной стороны от корпуса машинной фабрики постройки 1970-х гг., диссонирующее по критерию архитектурно-художественной структуры фасадов в части цветового и фактурного решения; пристройки 1970-х гг. к корпусу машинной фабрики с северо-западной стороны, диссонирующие по критерию архитектурно-художественной структуры фасадов; сооружения в северо-западной части северо-восточного участка территории Объекта, возведенные из волнистого металлического профлиста, диссонирующие по критерию архитектурно-художественной структуры фасадов в части цветового и фактурного решения.

Разработчик проекта подчеркивает особую градостроительную роль Объекта в структуре открытых, воспринимаемых прибрежных пространств главной площади города и предлагает регулирование хозяйственной деятельности данной территории осуществлять исходя из соображений сохранения исторической архитектурной среды рассматриваемого объекта культурного наследия, а также исходя из соображений формирования исторически адресной архитектурно-пространственной среды важнейшей по смыслу (практически «культовая» видовая точка на ансамбль Большой Ивановской мануфактуры как символа промышленного «лица» столицы текстильного края; пространство, отраженное во многих живописных полотнах и фотозарисовках) территории Иваново-Вознесенска и современного Иванова.

На основании проведенных историко-культурных исследований, включающих в себя историко-архивные, архитектурно-градостроительные изыскания и с учетом особенностей окружающей архитектурно-градостроительной среды, Разработчиком проекта предложено сохранить двухконтурную структуру территории Объекта - юго-западный и северо-восточный участки; в границах северо-восточного участка выделить три регламентных участка: №1, №2 и №3; при определении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах территории Объекта руководствоваться предметом охраны Достопримечательного места и его градостроительной ролью в структуре исторической застройки центральной части

города и городских пространств. Для этого Разработчиком предлагается регулирование хозяйственной деятельности на юго-западном участке акцентировать на усилении исторической идентичности архитектурных решений зданий этого комплекса, для северо-восточного участка допустить возможность нового строительства, в том числе, с целью устранения пространственно-художественных диссонансов, сложившейся вокруг объекта культурного наследия застройки, путем их экранирования.

Экспертная комиссия, рассмотрев Материалы историко-культурных исследований (материалы по обоснованию) (Раздел 2), отмечает достаточную полноту представленных материалов, ставших основанием для подготовки утверждаемой итоговой части Проекта (Раздел 3), признает комплексность проведенных исследований, их обоснованность.

Краткая характеристика Проектных предложений (итоговая часть)

Раздел 3 Проекта включает текстовый и графический материалы, содержит описание требований к осуществлению деятельности и требования к градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия.

Текстовое и графическое описание границ территорий и описание их местоположения подготовлены с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации, выполнены согласно требованиям приказа Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия устанавливают требования сохранения данного Объекта, накладывают обременения на хозяйственную деятельность, определяют параметры строительства и реконструкции на участках, которые применяются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

Предлагаемые требованиями к градостроительным регламентам учитывают объемно-пространственные характеристики историко-архитектурной среды достопримечательного места и не противоречат предмету охраны достопримечательного места.

Экспертная комиссия, рассмотрев утверждаемую часть Проекта (Раздел 2), признает обоснованность и допустимость предлагаемых проектных решений.

Определяемые настоящей проектной документацией корректировка утвержденных требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах достопримечательного места направлена на обеспечение гарантий сохранения объекта культурного наследия в его исторической среде и характеристик предмета охраны при ведении хозяйственной, градостроительной деятельности с учетом современной потребности в развитии при обязательном соблюдении определяемых настоящим проектом, и в последствии утвержденных в установленном порядке научно-обоснованных требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах достопримечательного места.

Предлагаемые изменения соответствуют положениям Федерального закона №73-ФЗ, допускающим новое строительство на территории достопримечательных мест при условии сохранения их ценных характеристик. Корректировка градостроительных регламентов обоснована системой мер по охране историко-культурного ландшафта и необходимостью создания условий для устойчивого развития территории, обеспечивающего баланс между сохранением наследия и современными градостроительными потребностями.

Экспертная комиссия признает состав и объем исследовательских и проектных материалов достаточным. Представленный Проект отвечает поставленным задачам и цели, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом предложений по корректировке требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом в соответствии Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» изменения требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории Достопримечательного места.

Обоснования выводов экспертизы

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

Комиссия считает, что представленная на экспертизу научно-проектная документация Проект требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг., выполненная Слободиной Е.А., г. Иваново, 2026 г., разработана с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Материалы, включающие, в том числе, графический материал, архивные и библиографические сведения, глубоко проработанный ландшафтно-визуальный анализ градостроительной роли Достопримечательного места, достаточно полно характеризуют объект исследования, дают возможность объективно оценить его историческую и градостроительную значимость.

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

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

Результаты историко-культурных исследований позволяют обосновано внести изменения в требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг.

Результаты аналитических исследований представленных материалов и документов в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, проведенной в соответствии с требованиями статей 29, 30, 32, 33 Федерального

закона № 73-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

Выводы экспертизы

Представленная на государственную историко-культурную экспертизу научно-проектная документация Проект требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг., выполненная Слободиной Е.А., г. Иваново, 2026 г., обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг., **СООТВЕТСТВУЕТ (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение 1. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих установление требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-ые гг. (Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева).

Приложение 2. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих установление требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-ые гг. (Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева).

Приложение 3. Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново» », 1882 год – 1970-ые гг. (Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева)».

Приложение 4. Схема деления северо-восточного участка в границах

территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-ые гг. (Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева).

Дата оформления заключения экспертизы: 20.08.2026 г.

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

Председатель Экспертной
комиссии

А.В. Снитко

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

С.Н. Володина

Член экспертной

А.Г. Мельников

ПРОТОКОЛ № 1

**организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих установление требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-ые гг.
(Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева)**

г. Иваново, г. Нижний Новгород

13 марта 2026 г.

Присутствовали (дистанционно) аттестованные эксперты Министерства культуры Российской Федерации по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Снитко Александр Владимирович – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Минкультуры России 03.06.2025 № 1001).

Володина Светлана Николаевна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Минкультуры России 08.10.2025 № 1797).

Мельников Александр Геннадиевич - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Минкультуры России от 18.06.2025 №1055).

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Снитко А.В., Володина С.Н., Мельников А.Г.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии. Кандидатуры председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии Снитко А.В., ответственным секретарем Экспертной комиссии – Володину С.Н.

3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии.

Володина С.Н. уведомила членов комиссии, что объектом экспертизы является Проект требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг., выполненный Слободиной Е.А., г. Иваново, в 2026 г.

Цель экспертизы:

установление требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-е гг., расположенного по адресу Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии проводит и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 13 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

3. Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя Экспертной комиссии.

4. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами Экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем Экспертной комиссии. Работу Экспертной комиссии

организует председатель и ответственный секретарь.

5. Об определении основных направлений работы экспертов.

Определить следующие направления работы экспертов:

- эксперту Володиной С.Н. на основании предоставленных заказчиком историко-архивных и библиографических сведений подготовить аналитические материалы обоснования установления требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново» и предоставить на рассмотрение Экспертной комиссии;

– Экспертной комиссии провести научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту с позиции полноты и достоверности сведений об Объекте, научной обоснованности выводов, объективности комплекса данных;

– обсудить на комиссии предварительные результаты рассмотрений, обсудить материалы экспертных заключений членов комиссии; подготовить проект акта государственной историко-культурной экспертизы (ответственный эксперт – Володина С.Н.).

6. Об утверждении календарного плана работы комиссии экспертов.

Утвердить следующий календарный план работы комиссии экспертов:

13 марта 2026 г. – организационное заседание комиссии экспертов;

20 августа 2026 г. (предварительно) – итоговое заседание Экспертной комиссии по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Ответственные исполнители: Снитко А.В., Володина С.Н., Мельников А.Г.

4. Об определении перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика.

Решили:

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по документации в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

**Председатель экспертной
комиссии**

А.В. Снитко

**Ответственный
секретарь**

С.Н. Володина

**Член экспертной
комиссии**

А.Г. Мельников

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих установление требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-ые гг. (Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева)

г. Иваново, г. Нижний Новгород

20.08.2026 г.

Присутствовали (дистанционно) аттестованные эксперты Министерства культуры Российской Федерации по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Снитко Александр Владимирович – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Минкультуры России 03.06.2025 № 1001).

Володина Светлана Николаевна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Минкультуры России 08.10.2025 № 1797).

Мельников Александр Геннадиевич - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Минкультуры России от 18.06.2025 №1055).

Отмечено, что:

1. По результатам экспертизы представленных материалов Экспертной комиссией единогласно принято решение о соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия документации, обосновывающей установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места.

2. Акт подписан всеми экспертами.

3. Решено поручить ответственному секретарю передать заказчику подготовленный Акт экспертизы.

Председатель экспертной комиссии

Ответственный

секретарь

Член экспертной комиссии



А.В. Снитко



С.Н. Володина

А.Г. Мельников

Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-ые гг. (Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева)

1. Режимы использования территории:

- зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 (юго-западный участок территории ОКН) – виды разрешенного использования в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412) – 2.1.1, 2.3, 2.7, 3.5.2, 3.8.1, 3.9.2, 12.0;
- зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.1 (северо-восточный участок территории ОКН) – виды разрешенного использования в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412) – 2.5, 2.6, 2.7, 2.7.1, 3.3, 3.5.2, 3.7, 3.8.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9.1.4, 5.1.2, 6.3 (при соблюдении санитарных правил и норм), 6.4 (при соблюдении санитарных правил и норм), 12.0,
- открытые (возможно рекреационные) участки – открытый двор в центре юго-западного участка территории ОКН;
- при любом виде строительства – обеспечение сохранения исторически ценных градоформирующих объектов (здания №№ 8, 9, 9А, 10Б по ул. Зверева), а также устранение диссонирующих¹ характеристик диссонирующих зданий², пристроек и сооружений.

На территории ОКН запрещается:

- ✓ размещение промышленных объектов класса вредности выше 5-го и объектов, нуждающихся в обеспечении грузопотоков крупногабаритным транспортом;
- ✓ размещение рекламных конструкций в оконных проемах и на фасадах;
- ✓ размещение рекламных крышных установок на зданиях;
- ✓ забивка свай и вибропогружение свай ближе 10 метров от исторически ценных градоформирующих объектов (здания №№ 8, 9, 9А, 10Б по ул. Зверева);
- ✓ снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- ✓ размещение мачтовых конструкций (за исключением ТВ-антенн), спутниковых устройств и ТВ-тарелок.

¹ Устранение диссонирующих характеристик – приведение их в соответствие с настоящими Градостроительными регламентами строительства, благоустройства и городского дизайна ОКН.

² Диссонирующими зданиями, пристройками и сооружениями следует считать те, которые имеют следующие диссонирующие с архитектурной средой участков территории ОКН характеристики: на своих главных фасадах – глухие плоскости стен протяженностью вдоль фасада более 6 метров, а также имеющие отделку фасадов из металлических, пластиковых материалов, силикатного неоштукатуренного кирпича.

2. Режимы строительства:

- высота вновь возводимых после 2025 г. зданий и надстроек существующих зданий по фасадам относительно уровня отметки земли должна быть:
 - ❖ на юго-западном участке территории ОКН до конька крыши – до 10 метров,
 - ❖ на северо-восточном участке территории ОКН:
 - между створами торцевых фасадов бывшего ткацкого корпуса машинной фабрики Ямановского – дома № 8, 10Б – (регламентный участок №2) – от 25,5 м до 33 м.
 - юго-восточнее створа юго-восточного торцевого фасада бывшего ткацкого корпуса машинной фабрики Ямановского – дома № 8, 10Б – (регламентный участок №3) – от 31 до 54 метров с возможностью возведения доминантного объема высотой не менее 65 метров габаритами в плане не более 20*35 метров,
 - северо-западнее створа северо-западного торцевого фасада бывшего ткацкого корпуса машинной фабрики Ямановского – дома № 8, 10Б – (регламентный участок №1) – до 38 метров с возможностью возведения доминантного объема высотой от 38 до 54 метров габаритами в плане не более 20*30 метров.
- выше обозначенных высот могут быть только отдельные детали в плоскости фасадов (аттики, щипцы, пинакли, балюстрады, тумбы и т.п.) и инженерно оправданные малые объёмы (дымовые и вентиляционные трубы, лифтовые шахты, лестничные узлы и т.п.) размерами в плане не более чем 6 х 9 метров.
- расположение главных фасадов зданий – параллельно или перпендикулярно существующим зданиям или береговой линии реки Уводь;
- запрещается размещение за красной линией застройки улиц вне пределов земельных участков пристроек (в том числе входов, тамбуров, крылец).
- Коэффициент застройки земельных участков – не более 40% на юго-западном участке и не более 80% на северо-восточном; на юго-западном участке – по периметру центрального двора;
- площадь озеленения участков может быть от 2 до 40%;
- расположение зданий может быть, как на каком-либо расстоянии от смежных земельных участков, так и вплотную по границе;

3. Градостроительные регламенты строительства, благоустройства и городского дизайна:

- Объемно-композиционная структура вновь возводимых после 2025 г. зданий и надстроек существующих зданий:
 - основные объемы (габаритами более чем 8 х 15 метров) зданий – близкие к прямоугольным или квадратным в плане, лапидарные, не бионической архитектуры,
 - сохранение исторических (т.е. сложившихся к 1930 г.) объемных характеристик домов №№ 8, 9, 9А, 10Б по ул. Зверева, выявленных на основе историко-архитектурных исследований;

- запрет на выполнение пристроек к историческим фасадам (возведенным до 1930 г.) за исключением пристроек или переходов, закрывающих менее 25 кв.м. исторического фасада; в этом случае они должны быть расположены не чаще, чем через 50 метров друг от друга,
- скатные крыши обязательны для зданий с высотой фасадов до 12 метров, уклон скатных крыш – от 18° до 45°, скаты – неломаные.
- Конструкции и материалы отделки зданий должны быть:
 - у исторических фасадов (возведенных до 1930 г.) – сохранение сложившихся на 2025 год материалов отделки или воссоздание первоначальных материалов отделки, выявленных на основе историко-архитектурных исследований.

Прочие фасады:

- отделка стен (за вычетом площади окон)
 - красный дореволюционный кирпич, расшивка или обмазка под него, облицовочная краснокирпичная кладка, клинкерный кирпич и керамическая клинкерная плитка на подсистеме по типу НВФ цвета красного кирпича (не менее 2/3 площади стен фасадов);
 - побелка по кирпичу (только на юго-западном участке территории ОКН для зданий набойных корпусов);
 - гладкая штукатурка (не более 20% плоскости фасада);
 - в качестве декоративных линейных деталей (тяг, поясков, импостов шириной не более 35 см) допускается применять медные элементы;
 - на стенах фасадов у вновь строящихся зданий в качестве вспомогательных материалов (суммарной площадью не более 15%) допускается применение НВФ (навесной вентилируемый фасад) с отделкой из облицовочных гладких металлических и композитных кассет темно-серого цвета холодного оттенка, медных панелей, фиброцемента с площадью отдельных композиционных элементов НВФ не более 30 кв.м.);
 - для остекления входных групп и витрин вновь строящихся зданий на фасадах со стороны р. Уводь применять рамы из алюминиевого профиля;
 - окраска согласно указанным ниже требованиям;
- балконы – металлические решетчатые (профилированная труба, арматура (прут), ковка и т.п.) или штукатурка;
- в надстройках – аналогичность применяемых отделочных материалов таковым в нижележащем этаже;
- поверхности скатной кровли – фальцевые металлические листы цветов согласно RAL Classic № 3005, 6005, 6009, 6035 с матовой поверхностью;
- запрещается частичная (менее 70 %) окраска фасадов и применение цветов вне следующей цветовой гаммы стен зданий в соответствии с RAL Classic: №№ 1013, 1014, 1015, 3005 (не более 5% фасада), 3009, 3011, 7000, 7001, 7032, 7030, 7034, 7038, 7045, 7046, 7047, 7048, 8025, а также белый цвет и цвет дореволюционного красного кирпича;
- цвет кованых и литых изделий из металла - RAL Classic N 8019;
- Архитектурная композиция фасадов:

- высота цоколя зданий – не выше 1,2 м;
- витрины только на 1-м этаже;
- для зданий (блоков зданий) высотой более 30 метров – всефасадность (все фасады должны иметь окна и равную по развитости фронтальную композицию);
- соотношение ширины окна и простенка (за исключением акцентных элементов объемной композиции здания и витрин 1-го этажа) – от 0,5:1 до 3:1; возможны двух-, трёх-частные окна со стойками-импостами;
- новые дверные проемы в существующих зданиях могут быть образованы исключительно из оконных проемов, с сохранением их ширины и композиционным обоснованием мест, учитывающим композиционные оси здания, его блоков или композиционно единых групп проемов;
- запрет на использование ленточного остекления (т.е. окон с соотношением длины окна к его высоте более чем 5:1); сплошное фасадное остекление (витраж, навесная светопрозрачная конструкция и т.п.) может быть только в качестве акцентного элемента фасада, но не более одного и только у вновь строящихся после 2025 г. зданий на северо-восточном участке ОКН, на фасадах, не видимых от стен исторически ценных градоформирующих объектов, должно занимать не более 20% фасада;
- окна (не витрины 1-го этажа, не акцентное витражное, не балконное остекление и остекление лоджий) должны быть:
 - вертикальной ориентации – не менее 60%;
 - форма – прямоугольная, с лучковым или арочным завершением,
 - высота – не более 2,7 м;
 - ширина:
 - у зданий на северо-восточном участке ОКН – в основном не более 1,8 м, количество окон с шириной более 1,8 м – менее 15% от количества оконных проемов на фасаде (за исключением окон акцентных и доминантных элементов объемной композиции здания),
 - у зданий на юго-западном участке ОКН – не более 1,2 м
 - ширина вновь проектируемых проемов в надстройках не шире окон нижележащего этажа;
 - соосность вновь проектируемых проемов между собой и с существующими (в надстройках);
- для домов №№ 8, 9, 9А, 10Б по ул. Зверева – сохранение архитектурной композиции фасадов, сложившейся к 2025 г. или воссоздание на 1930 г.
- Элементы декоративного и инженерного решения фасадов:
 - фасадный декор и формы переплетов оконных рам и дверей на фасадах должны быть характерны для стилей классицистической группы (с горизонтальными и вертикальными импостами);
 - цвет оконных и дверных рам белый, темно-серый, темно-коричневый, одинаковый во всем здании, преимущество отдавать темно-коричневому и темно-серому цветам;
 - запрет на остекление балконов, не предусмотренное первоначальным проектом здания;

- запрет цветового тонирования стекла оконных проёмов;
- обязательно сохранение художественных форм декоративных деталей, выполненных в кирпиче или штукатурке на исторически ценных градоформирующих объектах (№№ 8, 9, 9А, 10Б по ул. Зверева);
- запрещается размещение объемных элементов инженерных сетей, рольставен; кондиционеры и иное оборудование должно быть помещено в декоративные экраны в стилистике соответствующих зданий;
- площадь маркиз должна быть не более 20% площади окон, не закрывая архитектурные детали, использование в оформлении маркиз не более 2 цветов;
- возведение новых крылец и козырьков - только с композиционным обоснованием, учитывающим композиционные оси здания, его блоков или композиционно единых групп проемов;
- торговое оформление витрин – с использованием объемных элементов, с глубиной просматриваемого с улицы витринного пространства не менее 50 см, без рекламных надписей; запрет заклеивания и закрывания окон плакатами;
- размещение вывесок – при условии не закрывания ими декоративных элементов фасада (за исключением рустовки), отдельными буквами и знаками и расположением:
 - ниже окон 3-го этажа для юго-западного фасада дореволюционного краснокирпичного корпуса машинной фабрики, выходящего на ул. Зверева;
 - ниже окон 2 этажа для всех остальных фасадов;
- площадь элементов вывесок (знаков, отдельных букв) – не более 0,15 кв.м, ширина основного штриха букв – не более 10 см;
- стилистика вывесок (в том числе стилистика шрифтов), согласующаяся со стилем здания, на котором они расположены; написание слов в соответствии с правилами русского языка.
- Дизайн малых архитектурных форм и благоустройства:
 - ворота во дворы зданий, заборы и ограждения должны быть с решетками;
 - запрет на размещение объемных элементов инженерных сетей и другого оборудования (за исключением проводов и столбов для них);
 - малые архитектурные формы должны являться стилизацией аналогов, применявшихся на рубеже XIX-XX веков, с использованием строительных и отделочных материалов, использовавшихся в строительстве на рубеже XIX-XX веков;
 - запрет на устройство калиток, ворот, заборов и оград из гладких и профилированных металлических листов, пластиковых и композитных материалов, необработанной древесины (горбыля), неоштукатуренного силикатного кирпича;
 - цвета окраски калиток, ворот, заборов, оград - аналогичные рекомендуемым цветам фасадов. Для деревянных поверхностей также допускается применение декоративной пропитки темно-коричневых

оттенков. Цвет металлических решеток калиток, ворот, заборов, оград - RAL Classic N 8019;

- О площадь рекламных элементов (с обязательным их расположением не ближе, чем 25 метров от памятников, а также не ближе, чем 100 метров друг от друга) должна быть не более 2 кв.м.
- О устройство тротуаров выше уровня газонов и дорог;
- О посадка новых деревьев должна быть не ближе 4 метров от исторически ценных градоформирующих объектов (здания №№ 8, 9, 9А, 10Б по ул. Зверева).

Схема деления северо-восточного участка в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Мануфактура Ямановского – одно из старейших текстильных предприятий села Иваново», 1882 год – 1970-ые гг. (Ивановская область, г. Иваново, ул. Зверева)

