

А К Т

**государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны
объекта культурного наследия местного (муниципального) значения
ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом»,
1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.
(Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)**

г. Москва

25 июня 2026 г.

Настоящая историко-культурная экспертиза проекта зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее по тексту также – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ), в действующей редакции; Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936; Положением о государственной историко-культурной экспертизе (далее по тексту также – Положение о ГИКЭ), утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530, с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2025 г. № 405.

Дата начала проведения экспертизы	11 мая 2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	25 июня 2026 г.
Место проведения экспертизы	Российская Федерация, Ивановская область, г. Шуя; г. Москва

Сведения о заказчике экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Валбэк-ру» (далее по тексту также – ООО «Валбэк-ру»).

Юридический адрес: 160001, г. Вологда, ул. Благовещенская, д. 44.
ИНН 3525126351, КПП 352501001.

Договоры о проведении государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации:

- от 11.05.2026 № 02-3/26-ИКЭ (Рыжко Ольга Валентиновна);
- от 11.05.2026 № 02-1/26-ИКЭ (Воротникова Юлия Юрьевна);
- от 11.05.2026 № 02-2/26-ИКЭ (Вержбицкая Марина Владимировна).

Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Рыжко Ольга Валентиновна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	33 года
Место работы и должность	Главный архитектор проектов, руководитель архитектурно-реставрационной мастерской в ООО «Проектное бюро «ГрандВилль»
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27 июня 2025 г. № 1156 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	• выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; • документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; • документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; • 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; • проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия; • разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ,

	указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов; • документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; • документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; • документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Воротникова Юлия Юрьевна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор-реставратор, ландшафтный дизайнер
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	Архитектор по градостроительному и ландшафтному проектированию в ООО «Проектное бюро «ГрандВилль»
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 8 октября 2025 г. № 1797 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	• выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

	• документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия; • документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; • документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; • документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Вержбицкая Марина Владимировна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор-реставратор 1-й категории
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	Индивидуальный предприниматель Вержбицкая Марина Владимировна
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13 февраля 2024 г. № 264 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27 июня 2025 г. № 1156 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	• 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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 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; • проекты зон охраны объекта культурного наследия. • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; • документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места.
--	---

Информация об ответственности экспертов

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Рыжко Ольги Валентиновны, ответственного секретаря Воротниковой Юлии Юрьевны, члена комиссии Вержбицкой Марины Владимировны, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, Положением о ГИКЭ, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530, и отвечаем за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, содержание которой нам известно и понятно.

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

I. Цели и объект экспертизы

Цель экспертизы.

Определение соответствия научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)» требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

В задачи настоящей экспертизы входит обоснование принятия решения органами государственной власти субъекта Российской Федерации о возможности (при положительном заключении) или невозможности (при отрицательном заключении) утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (далее по тексту также – Объект), расположенного на территории города Шуя Ивановской области, на улице Советской, 11, лит. А, Б, В, Ж, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

Объект экспертизы.

Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж), разработанный ООО «Валбэк-ру» (г. Вологда) в 2026 году по заказу Акционерного общества «Городской универсальный магазин» АО «ГУМ» (далее по тексту также – Проект).

Основанием для разработки Проекта являются:

- Договор № 002/26-ПЗО от 13 марта 2026 г. на выполнение научно-исследовательской работы «Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж); Приложение № 1 к Договору № 002/26-ПЗО от 13 марта 2026 г. (Техническое задание);

- Решение Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 2 апреля 2026 г. Исх. № 1002-01-13 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося на территории Ивановской области».

II. Перечень документов и материалов, представленных заказчиком экспертизы

На рассмотрение экспертной комиссии представлена научно-проектная документация, разработанная ООО «Валбэк-ру» (г. Вологда), в следующем составе:

№ п/п	Наименование раздела проекта	Маркировка книги/чертежа
Раздел I. Материалы по обоснованию проекта (материалы историко-культурных исследований)		
1	Книга 1. Предварительные работы	002/26-ПЗО-РІ-КН1
2	<i>План (графическая схема) места расположения объекта (объектов) культурного наследия и схема землепользования, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-1</i>
3	Книга 2. Историко-архивные и библиографические материалы. Историческая справка	002/26-ПЗО-РІ-КН2
4	Книга 3. Историко-культурные исследования. Историко-культурный опорный план	002/26-ПЗО-РІ-КН3
5	<i>Историко-культурный опорный план, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-2</i>
6	Ландшафтно-визуальный анализ. Фотофиксация	002/26-ПЗО-РІ-КН4
7	<i>Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-3</i>
8	<i>Схема фотофиксации, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-4</i>
9	<i>Разрезы со схемой расположения разрезов на плане, М 1:500 - 1:1000</i>	<i>ПЗО-5</i>
Раздел II. Проект зон охраны объекта культурного наследия		
10	Проект зон охраны объекта культурного наследия. Утверждаемая (итоговая) часть	002/26-ПЗО-РІІ-КН1
11	<i>Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия), М 1:2000</i>	<i>ПЗО-6</i>
12	<i>Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Охранная зона объекта культурного наследия, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-6.1</i>
13	<i>Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-6.2</i>

В Разделе I, в Книге 1 «Предварительные работы» представлена копия решения Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 2 апреля 2026 г. № 1002-01-13 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося на территории Ивановской области», в соответствии с которым региональным органом охраны принято решение о разработке Проекта.

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

Отношения экспертов и заказчика экспертизы.

Эксперты по проведению государственной историко-культурной экспертизы (далее по тексту также – Эксперты):

- не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы (далее по тексту также – Заказчик), его должностными лицами или 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 либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Заказчик экспертизы, его должностные лица или работники не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Экспертами.

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

Эксперты ознакомились с представленными материалами: исходно-разрешительной документацией, результатами историко-архивных и библиографических, историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований, ландшафтно-визуального анализа исследуемой территории, материалами историко-культурного опорного плана и ранее разработанной градостроительной документации, имеющей отношение к исследуемой территории, иными материалами, положенными в основу определения границ зон охраны Объекта, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

Экспертами проведен анализ документов и материалов, содержащих информацию о состоянии, использовании и ценностных характеристиках рассматриваемого объекта культурного наследия и окружающей городской среды с точки зрения истории, архитектуры, градостроительства, культурной и социальной значимости; материалов действующей градостроительной документации: генерального плана городского округа Шуя, утвержденного решением городской Думы городского округа Шуя от 31 октября 2012 г. № 169 (в ред. от 24 февраля 2021 г. № 16), правил землепользования и застройки городского округа Шуя, утвержденных решением городской Думы городского

округа Шуя от 27 августа 2015 г. № 145 (в ред. от 12 марта 2018 г. № 38), а также утвержденной документации по планировке исследуемой территории (проектов межевания территории).

При ознакомлении с исследуемой территорией Экспертами проведены натурный осмотр и фотофиксация отдельных участков территории для оценки принятых проектных решений и проверки обоснованности предлагаемых границ зон охраны Объекта. Исследования проведены с применением методов натурального, историко-архитектурного, ландшафтно-визуального анализа территории.

В процессе проведения экспертизы изучены и проанализированы учетные сведения, научно-исследовательские и проектные материалы, выводы ландшафтно-визуального анализа, материалы историко-культурного опорного плана и иные материалы, содержащие информацию по истории развития градостроительной среды рассматриваемого объекта культурного наследия.

Экспертами отмечено, что в документации Проекта широко представлены архивные материалы разных лет, в том числе хранящиеся в фондах ГБУИО «Государственный архив Ивановской области» (г. Иваново), ФКУ «Российский государственный архив древних актов» (г. Москва), ФКУ «Российский государственный исторический архив» (г. Санкт-Петербург), документальном фонде Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия (г. Иваново), а также материалы, хранящиеся в частных коллекциях и других архивах.

Кроме того, Экспертами отмечено, что документация Проекта разработана с учетом предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Шуя Ивановской области, утвержденных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 28 октября 2025 г. № 1928.

Экспертами проведены рабочие консультации с разработчиками научно-проектной документации, выполнен анализ документации на предмет ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, сравнительный анализ всего комплекса представленных и полученных в ходе экспертизы материалов, проведено коллегиальное обсуждение результатов исследований, обобщены мнения экспертов и сформулирован вывод экспертизы.

Результаты проведенных исследований оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы. Указанные исследования проведены в объеме, достаточном для принятия решения по экспертному заключению.

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

В результате рассмотрения представленных материалов и собственного исследования Экспертами установлено следующее.

Исследуемая территория расположена на территории исторического поселения федерального значения город Шуя Ивановской области.

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) расположен в центральной исторической части города Шуя, на левом берегу реки Тезы (левого притока реки Клязьмы).

Архитектурный ансамбль усадьбы Поповых является важным элементом – локальной доминантой панорамы нечетной стороны улицы Советской за счет наличия трехэтажного объема, расположенного на высших точках рельефа. Несмотря на расположение Объекта в плотной городской застройке, его бассейн видимости достигает 350 метров.

Представленный на экспертизу Проект разработан ООО «Валбэк-ру» (г. Вологда) в 2026 году на основании Договора № 002/26-ПЗО от 13 марта 2026 г., заключенного между ООО «Валбэк-ру» и Акционерным обществом «Городской универсальный магазин» АО «ГУМ», а также Технического задания (Приложение № 1 к Договору).

При разработке Проекта зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж), были использованы следующие материалы, предоставленные заказчиком Проекта, администрацией городского округа Шуя и Комитетом Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия в качестве исходных данных для проектирования:

- сведения об объекте культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) и памятниках, входящих в его состав;

- копии документов о принятии на государственную охрану объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории;

- копии документов об утверждении границ территории объекта культурного наследия, в отношении которого ведется разработка проекта зон охраны, и копии документов об утверждении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории;

- копии документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, в отношении которого ведется разработка проекта зон охраны, и копии документов об утверждении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории;

- копии документов о наличии зон охраны объектов культурного наследия на исследуемой территории за различные периоды;

- копия приказа Министерства культуры Российской Федерации от 28 октября 2025 г. № 1928 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории

исторического поселения федерального значения город Шуя Ивановской области»;

- копии учетной документации в отношении объектов культурного наследия, в том числе имеющиеся паспорта расположенных на исследуемой территории объектов культурного наследия;

- данные государственного кадастра недвижимости (кадастровое деление, границы, объекты недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий) в электронном виде (в XML-формате) на исследуемую территорию - сведения кадастровых планов территории (получены в Росреестре) и Портале пространственных данных Национальной системы пространственных данных, размещенной на официальном сайте https://nspd.gov.ru/#top_section.

Ввиду отсутствия в фонде пространственных данных и в Администрации актуальной топографической основы на территорию проектирования (обследования) Подрядчик выполнил инженерно-геодезические работы, включая формирование топоосновы в местной системе координат для Ивановской области и Балтийской системе высот в масштабе 1:2000. Для ведения кадастрового учета на территории города Шуя Ивановской области используется система координат МСК 37 (зона 2).

В составе инженерно-геодезические работ выполнено: формирование геоподосновы на площади около 40 га в М 1:2000; выборочные инструментальные измерения элементов кровель (для построения разрезов). Наряду с перечисленным, выполнена геопривязка видовых точек и фотофиксации. Инженерные изыскания выполнены с учетом действующего законодательства по сохранению объектов культурного наследия и законодательства в сфере инженерных изысканий.

Геоподоснова сформирована в единую цифровую модель, с разбивкой по тематическим слоям, в системе координат, принятой для ведения кадастрового учета – МСК-37 (зона 2). Система высот – Балтийская 1977 г. Параллельно с подготовкой картографической основы созданы вспомогательные слои геодезической привязки фотофиксации, в том числе и с видовых точек.

Право ООО «Валбэк-ру» на производство работ подтверждено Лицензией № 35-00008Ф от 22 октября 2013 г. на осуществление геодезических и картографических работ федерального назначения, результаты которых имеют общегосударственное, межотраслевое значение.

Сведения об охранном статусе объекта культурного наследия, границах территории объекта культурного наследия и других объектах культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

Проект зон охраны разработан в отношении объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж).

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в., принят на охрану приказом Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 4 июня 2024 г. № 144-о.

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (номер в ЕГРОКН 372421420480004; адрес: Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) **является ансамблем.**

В состав ансамбля входит 2 памятника:

1) «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в. (номер в ЕГРОКН 372411420480014; адрес: Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А);

2) «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (номер в ЕГРОКН 372411420480024, адрес: Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. Б, В, Ж).

Следует отметить, что имеется учетная документация 1980-х годов на сам ансамбль и главный дом (современное наименование «Жилой дом»).

Ансамбль и входящие в его состав памятники находятся в нормальном состоянии.

Границы территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в., утверждены приказом Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 4 июня 2024 г. № 144-о.

Данные о границе территории объекта культурного наследия содержатся в ЕГРН – реестровый номер 37:28-8.47.

Границы зон охраны (объединенной зоны охраны) рассматриваемого объекта культурного наследия (ансамбля) на настоящее время не утверждены, и поэтому применительно к ансамблю «Усадьба Поповых» – в соответствии с положениями статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, – установлена защитная зона. Согласно пункту 3 вышеуказанной статьи Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, граница защитной зоны устанавливается на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля.

В границах защитной зоны, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам), запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Предмет охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) утвержден распоряжением Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 4 июня 2024 г. № 65-о.

Кроме ансамбля «Усадьба Поповых», на прилегающей территории имеется еще 9 объектов культурного наследия (два из которых ансамбли), в отношении 5 из них утверждены предметы охраны.

В ходе натурных исследований обследована территория в пределах близлежащих кварталов. На обследованной территории располагаются:

- два объекта культурного наследия федерального значения (границы территорий объектов культурного наследия утверждены и учтены при принятии итогового решения по границам зон охраны Объекта);

- один объект культурного наследия регионального значения (ансамбль) (границы территории объекта культурного наследия утверждены и учтены при принятии итогового решения по границам зон охраны Объекта);

- семь объектов культурного наследия местного (муниципального) значения (один из них непосредственно ансамбль «Усадьба Поповых» (границы территории утверждены); три объекта культурного наследия местного (муниципального) значения имеют утвержденные границы территорий, которые учтены при принятии итогового решения по границам зон охраны Объекта; три объекта культурного значения местного (муниципального) значения не имеют утвержденных границ территорий – учтено их местоположение при принятии итогового решения по границам зон охраны Объекта);

- семь выявленных объектов культурного наследия (границы территорий выявленных объектов культурного наследия не утверждены; один выявленный объект культурного наследия: «Казначейство», нач. XIX в. (Советская ул., 20), расположен в непосредственной близости с ансамблем «Усадьба Поповых» – границы территории данного выявленного объекта культурного наследия разработаны в составе Проекта).

По перечисленным объектам культурного наследия имеются актуальные сведения в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, учетная документация.

Подробная информация об объектах культурного наследия представлена в текстовых материалах Проекта в табличной форме; информация в виде атрибутивных данных загружена в чертежи Проекта.

Согласно письму от 02.06.2026 исх-1625-01-13 Комитет Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия не обладает сведениями об отсутствии на территории проектирования объектов археологического наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия. Имеются сведения об отсутствии памятников археологии, выявленных объектов культурного (археологического) наследия, а также объектов культурного (археологического) наследия на участке по адресу г. Шуя, Советская ул., 14А.

Основания для разработки рассматриваемой научно-проектной документации:

Основанием для разработки Проекта являются:

- Договор № 002/26-ПЗО от 13 марта 2026 г., заключенный между ООО «Валбэк-ру» и Акционерным обществом «Городской универсальный магазин» АО «ГУМ», а также Техническое задание (Приложение № 1 к Договору).

- Решение Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 2 апреля 2026 г. № 1002-01-13 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося на территории Ивановской области», в соответствии с которым региональным органом охраны принято решение о разработке Проекта.

Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) позволит урегулировать современную градостроительную ситуацию, обеспечить сохранность объекта культурного наследия в его историческом окружении, внести в установленном законом порядке сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия и действующих на их территории ограничениях и требованиях в Единый государственный кадастр недвижимости.

Согласно пункту 5 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия осуществляется на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и иных исследований (далее – историко-культурные исследования), а также с использованием сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Историческая справка. Краткие исторические сведения (общая характеристика этапов градостроительного развития территории).

Шуя – один из древнейших городов Ивановской области, расположенный на обоих берегах реки Тезы, притока Клязьмы. Древнее поселение было основано на высоком левом берегу вероятно, угро-финскими племенами чудь и меря. Первое документальное свидетельство о Шуне относится лишь к 1539 году, когда город подвергся разорению во время набега казанского царя Сафа-Гирея. К XVII в. благодаря выгодному расположению на судоходной в то время реке Тезе Шуя превратилась в большой торговый город. Торговать в Шую приезжали иногородние и иностранные купцы, в городе имелся гостиный двор с лавкой английской торговой компании. В Шуне также активно развивалось ремесленно-промышленное производств, ведущую роль играли ткачество, мыловарение, кожевенный и кузнечный промыслы.

В начале XVIII в., несмотря на малочисленность населения (по описи 1715 г. – 275 дворов), экономическое развитие Шуи достигло довольно высокого уровня. В 1710 г. в Шую работало 11 мыловаренных заводов, 30 кожевенных и сыромятных, 4 медных «котельного дела и разной посуды». Ведущими отраслями оставались мыловарение и кожевничество. При Петре I начали возникать мелкие текстильные предприятия (в частности, изготавливавшие паруса). Позднее, около 1755 г., первую полотняную фабрику основал шуйский купец Я. Игумнов, затем появились полотняные предприятия купцов Шилова, Корнилова, Носова и др. Так к концу столетия текстильная промышленность заняла ведущее место в экономике Шуи.

На протяжении большей части XVIII в. архитектурный облик города значительно не изменялся. Жилая застройка оставалась целиком деревянной. Первые дома и промышленные строения из кирпича появились, вероятно, только во второй половине XVIII в. В 1778 г. из 253 домов 63 размещались в кремле («осыпи»), и все они были деревянными, а из 190 посадских домов всего 5 были кирпичными.

Планировку Шуи XVII в., которая сохранилась до второй половины XVIII в. без особых изменений, фиксирует план землемера М. Хомякова 1771 г.

В 1778 г. с учреждением Владимирского наместничества Шуя вошла в его состав, а с 1788 г. стала уездным городом Владимирской губернии. Эти события ознаменовались разработкой для города регулярного плана (1788 г.), который лег в основу городской планировки и без существенных изменений дошел до нашего времени. В соответствии с планом, Шуя по-прежнему занимала только левый берег. Вся территория города разбивалась регулярной сеткой взаимно перпендикулярных улиц на близкие по размерам прямоугольные кварталы. В эту структуру включались также обширная Торговая пл. (Центральная), занявшая часть прежнего торгового пространства, Спасская (пл. Ленина), прилегающая к «осыпи», и пятигранная Дровяная (пл. Фрунзе), примыкающая к одной из главных продольных улиц – Миллионной (ныне ул. Советская), являющейся основной зоной исследования в рассматриваемом Проекте.

Несмотря на принципиально новый регулярный характер планировки, ее общая структура в значительной мере подчинялась сложившейся в конце XVIII в. градостроительной ситуации. Самый древний ее элемент – кремль – сохранил свое независимое положение в общей композиции. При осуществлении проекта строгая регулярность была выдержана в основной части города, но не смогла реализоваться в районе к югу от кремля (исследуемом в настоящем проекте зон охраны), где вместо правильной сетки были разбиты непропорционально крупные кварталы свободной конфигурации. Дровяная площадь (ныне площадь Фрунзе) вместо правильной пятигранной формы получила асимметричный план, в чем сказались отзвуки дорегулярной разбивки кварталов. Связано это с наличием капитальных построек как по четной стороне современной улицы Советской, так и по Дровяной площади (ныне площадь Фрунзе).

Реализации регулярного плана способствовали пожары 1766, 1770 и 1792 гг., уничтожившие почти всю застройку. Основная часть строительства была выполнена в период с 1792 по 1810 гг.

Более подробно опишем застройку ул. Миллионной, входящей в зону нашего исследования. Бывшая ул. Миллионная, позднее получившая название Советская – главная и самая протяженная улица Шуи, идущая от восточной окраины старого города до моста через реку Тезу. Основная часть трассы была проложена согласно регулярному плану Шуи 1788 г., но направление западного отрезка улицы от пл. Комсомольской (пл. Всехсвятской) до пл. Фрунзе (пл. Дровяной) сохранилось от дорегулярной планировки города. Это подтверждается и менее регулярной планировочной структурой: чётная сторона улицы здесь разделена поперечными переулками на три квартала, а нечётная – на пять более мелких. Крупные южные кварталы образовались на основе находившихся здесь усадеб, при которых располагались полотняные фабрики и кожевенные заводы. На чётной стороне улицы сохранилось несколько домов конца XVIII в. купцов и фабрикантов: Корниловых, Жуковых, Носовых, Калужских. Впоследствии, по-видимому, производственная функция была вынесена или утрачена, но служебные корпуса и хозяйственные постройки, предназначенные для хранения продукции, сохранились, а освободившаяся южная часть усадеб была преобразована в парк, сад или огород.

С начала XIX в. Шуя заняла одно из ведущих мест в текстильной промышленности России. В 1827 г. в городе насчитывалось 10 мануфактур, из них 8 хлопчатобумажных и две полотняные. Их владельцами были известные шуйские купцы Посылины, Болотовы, Корниловы, Носовы. В 1847 г. И.Ф. Поповым была основана бумагопрядильная мануфактура, ставшая самым крупным промышленным предприятием в Шуре (действует в настоящее время под названием Шуйско-Тезинская фабрика).

В 1834 г. был утвержден новый генеральный план города, предусматривавший его дальнейшее развитие. Сравнение с планом Шуи, снятым с натуры в 1850 г., свидетельствует, что к середине XIX в. новый генеральный план был в целом осуществлен.

Улица Миллионная (ныне Советская), на которой располагалась усадьба Поповых, на протяжении первой половины XIX в. была застроена обывательскими домами, включая и крайний восточный отрезок ул. Поварской (между современными ул. Чехова и Горбатова). Известно, что в 1820-х гг. на улице существовали 60 домов – 12 каменных и 48 деревянных. Позднее многие из них подверглись капитальной перестройке, а иные были возведены заново; к концу XIX в. в прежнем виде сохранилось только 8 каменных и 6 деревянных зданий. Также со второй половины XIX в. в исключительно «жилой» характер улицы внедрилась общественная и культовая застройка: мужская гимназия, духовное училище, Всехсвятский единоверческий женский монастырь.

Застройку ул. Миллионной (ныне Советской) на всем протяжении определяют дома усадебного типа, выходящие главными фасадами на красную линию, однако архитектурный облик различных отрезков улицы неодинаков. Наиболее ценными постройками отличаются кварталы западной части, интересные также контрастным соотношением чётной и нечётной сторон: если на чётной стороне преобладают усадьбы с крупными кирпичными зданиями в стиле классицизма, то напротив расположены преимущественно деревянные

одноэтажные дома периода эклектики. В средней части улицы (от пл. Фрунзе до ул. Свердлова) хотя и сохраняется контрастный характер застройки двух сторон, но различие между ними уже не так значительно.

Шуя была не только крупным торгово-промышленным центром, но и отличалась хорошим благоустройством и довольно высоким уровнем просвещения и культуры. В 1883 г. в старой части Шуи началось строительство водопровода, свидетельством чего до сих пор служит водонапорная башня (Центральная пл.). Водоразборные будки, одна из которых существовала на Дровяной площади (ныне площадь Фрунзе), были выполнены в краснокирпичном стиле, восьмигранными в плане с шатровым завершением.

Сравнительно с другими уездными городами России здесь было немало учебных заведений: приходское училище (1808), духовное училище (1816), уездное мужское училище (1824), женская церковноприходская школа (1843), женская гимназия (1860), земское училище (1871), классическая мужская гимназия (1873), женское училище (1878). С 1863 г. в городе работала публичная библиотека.

В 1918 г. Шуя вошла в состав Иваново-Вознесенской губернии, с 1929 г. стала районным центром Ивановской области.

Существующий ныне архитектурный комплекс усадьбы Попова является одной из самых крупных в Шуре купеческих усадеб, занимавшей целый квартал на ул. Миллионной. Ее композиционным центром является каменный трехэтажный жилой дом начала XIX века, расположенный в западной части участка и обращенный главным южным фасадом на красную линию улицы. К усадьбе также принадлежали обширный парк с фруктовым садом, прудами и беседками. Задняя граница владения выходила на современную Комсомольскую площадь. Территория усадьбы располагается на выраженном рельефе, имеющем уклон в северном направлении, так, что главный трехэтажный дом расположен на высших точках рельефа.

Главный дом усадьбы был выстроен в начале XIX в. купцом Корниловым. В 1831 г. усадьба с расположенными на ней каменными домами и старой двухэтажной каменной фабрикой была куплена Федором Герасимовичем Поповым у вдовы П.Н. Корниловой. В дальнейшем до революции усадьба была во владении семьи Поповых.

Фёдор Герасимович Попов (1780-1852), вначале был крепостным крестьянином князей Долгоруковых и жил в с. Тейково. В 1829 г. Поповы получили статус купцов второй гильдии. Помещик пытался вернуть их в крепостную зависимость. Тогда Ф.Г. Попов приобрел в Шуре землю с каменными домами и фабрикой, и в 1832 г. переехал с семьей в этот город. После покупки усадьбы в Шуре произошла её реконструкция, к флигелю пристроили конюшню, каретный сарай и службы. В 1830-е гг., произошла крупная перестройка усадьбы: дом со стороны двора был надстроен мезонином, фасады его получили новый декор, к флигелю пристроены конюшня, каретный сарай и служба. Главный дом, изначально двухэтажный, перестраивался в 1844, 1851 и 1853 гг., при этом надстроили третий этаж, включивший с свой объем мезонин, а фасады оформили в традициях эклектики. Во второй половине XIX в. на участке также была

возведена хозяйственная постройка, поставленная под прямым углом к каретному сараю вдоль северной границы владения. К последнему периоду относится также уцелевшая отделка интерьеров.

После 1842 г. Ф.Г. Попов в связи с болезнью постепенно отошел от дел, постепенно передав управление фабрикой сыну – Ивану Федоровичу Попову (1804-1860). В 1843 г. Ф.Г. Попов с сыном Иваном купили на правом берегу реки Тезы у фабрикантов Болотовых участок земли со зданием ручной ткацкой фабрики. В том же году приобрели землю у наследников купца Носова для строительства миткалево-ткацкой фабрики. Вместе с ней решили открыть первую бумагопрядильную фабрику, чтобы избавиться от покупки английской пряжи. Были выстроены три каменных корпуса и двухэтажный дом для директора фабрики. Фабричная дымовая труба была снабжена первым в губернии громоотводом. 5 мая 1847 года началась работа ткацкого отделения первой в Шуе и во всей Владимирской губернии механической прядильно-ткацкой фабрики.

В 1860 году И.Ф. Попов умер от холеры на Нижегородской ярмарке. Владельцем фабрики стал его сын Иван Иванович (1836-1910) Он был наиболее ярким представителем этого рода. В следствие сильнейшего промышленного кризиса 1861-1863 гг. И.И. Попов был вынужден продать недвижимое имущество фабрики родственникам, после чего занялся общественной деятельностью. Он участвовал в строительстве железной дороги из Иванова в Шую, в сентябре 1882 г. возглавил комиссию по устройству водопровода в городе, пожертвовал средства на строительство здания Благородного собрания в Шуе. Иван Иванович был председателем строительного комитета по устройству мужской гимназии, гласным Городской думы и Земского собрания, старостой Старого Покровского собора, в ограде которого и был похоронен.

В советское время в усадьбе Поповых произошли изменения. В 1966 году была выполнена пристройка к центральному ризалиту на северном дворовом фасаде, к которой, в свою очередь, пристроили большой объем в 1982 году. В 1975 году были сделаны пристройки к флигелю со стороны северного дворового фасада и обширные пристройки с востока к каретному сараю, закрывшие исторический фасад этого здания. Изменения затронули и земельную территорию усадьбы. В настоящее время в плане она близка к растянутому пятиугольнику, вытянута вдоль Советской улицы по линии восток-запад. С востока территория усадьбы ограничивается проездом. От ансамбля сохранились главный дом, неправильной формы двор, расположенный восточнее дома (последний занимал в ряду усадебной застройки вдоль улицы центральное место) и с трех сторон обстроенный хозяйственными сооружениями: флигелем с конюшней, выходящим на красную линию улицы, каретным сараем, вытянутым вдоль переулка, и служебной постройкой с северной стороны.

Историко-градостроительные исследования. Описание современного состояния территории проектирования и объектов культурного наследия.

Существующие в пределах исследуемой территории гражданские доминанты представлены объектами культурного наследия местного значения (Жилой дом

усадьбы Поповых, Мужская гимназия) и объектом ценной исторической застройки – средовой застройки (угловая пятиэтажная вставка дома по пл. Комсомольская, 14). Данные доминанты выделяются своим объемно-пространственным решением в условиях плотной сохранившейся застройки и имеют значительные зоны видимости.

За границей исследования выявлены две культовые доминанты (колокольня и храм), которые имеют видовые связи с исследуемой территорией.

В ходе разработки Проекта выявлена утраченная локальная доминанта – водоразборная будка, располагавшаяся в прямой видимости от ансамбля «Усадьба Поповых».

Планировочная структура исследуемой территории отражает два основных периода:

- сохранившиеся от дорегулярной планировочной структуры (зафиксированы на плане 1771 года): улица Советская на участке от начала до переулка (бывший Болотный переулок), небольшой фрагмент улицы Стрелецкой в районе ее пересечения с улицей Васильевской, площадь Комсомольская, площадь Фрунзе;

- регулярная планировочная структура, сформированная по плану 1788 года: улица Советская от переулка (Бывшего Болотного переулка) до улицы Стрелецкой и далее, улица Васильевская, улица Стрелецкая, переулок (Болотный переулок) на участке ближе к улице Васильевской, 2-ой Милиционный переулок.

При натурном обследовании территории были выявлены объекты ценной исторической застройки, являющиеся элементами исторической среды.

Сохранность исторической среды с точки зрения облика застройки удовлетворительная.

В пределах исследуемой территории расположено 16 зданий современной застройки, диссонирующие по отношению к историко-градостроительной среде. Диссонирующая застройка является таковой в основном за счет применения нехарактерных материалов, цветового решения и силуэтных характеристик (уклон кровли, очертания кровли и т.п.). Квартал, ограниченный улицами Васильевская, Стрелецкая, Советская и проездом (пл. Комсомольская), расположенный в непосредственной близости от территории объекта культурного наследия, имеет наибольшие утраты историко-градостроительной среды и наличие крупного диссонирующего объекта. Требуется восстановление основных характеристик, таких как застройка по красной линии, соблюдение характерной высоты, сохранение видовых связей.

Исходя из анализа архивно-библиографических данных, натурного обследования территории, в том числе по наличию композиционно-видовых связей, в Проекте представлена схема, отражающая особенности объемно-пространственной композиции квартала с указанием параметров регенерации среды, а также нейтрализации диссонирующего объекта. Выводы, отраженные на данной поквартальной схеме, применены при формировании требований к градостроительным регламентам.

Историко-культурный опорный план.

Графический материал «Историко-культурный опорный план» является итогом всего объема историко-культурных исследований, основным документом, обосновывающим проектное решение, определяющим границы зон охраны объекта культурного наследия, ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Историко-культурный опорный план отражает в максимально возможном полном объеме информацию и представления о рассматриваемом объекте культурного наследия на момент проектирования; включает данные по всему комплексу историко-культурного наследия, как сохранившемуся, так и утраченному – от природно-ландшафтной основы, исторических дорог, построек, кладбищ, парковых насаждений, лесных массивов, объектов археологии, элементов гидрографической сети, геопластики и благоустройства до общей архитектурно-ландшафтной планировочной структуры исследуемой территории, с выявлением историко-градостроительных и пространственно-композиционных взаимосвязей ценных исторических объектов, значимых архитектурных доминант и природных объектов, исторических панорам, основных видовых точек, главных направлений секторов обзора и видовых раскрытий.

Историко-культурный опорный план включает историческое владение усадьбы Поповых с фрагментами подъездных дорог, композиционно значимыми для визуального восприятия объекта культурного наследия, а также прилегающие участки исторической и современной застройки – с учетом историко-градостроительной взаимосвязи, в пределах зоны композиционного влияния рассматриваемого объекта культурного наследия.

Все данные историко-культурных исследований, нанесенные на историко-культурный опорный план, подтверждены документально прилагаемыми историческими планами, историческими фотографиями, материалами натурной фотофиксации.

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в., существует в условиях антропогенного городского ландшафта с плотной застройкой. В окружающей Объект застройке можно выделить три основных периода формирования: ранний период XVIII – нач. XIX вв.; период конца XIX – нач. XX вв.; период с 1930-х по 1950-е годы. Застройка всех периодов на исследуемой территории отличается повышенной плотностью и незначительными интервалами между зданиями.

В застройке исследуемой территории выделяются элементы историко-градостроительной среды объекта культурного наследия – ценная историческая застройка. Сохранение элементов исторической среды – маркеров среды – является обязательным исходя из требований законодательства, требований предмета охраны исторического поселения.

В границы зон охраны Объекта вошло три объекта из категории «Ценная застройка» и восемь объектов из категории «Средовая застройка».

В границах исследуемой территории расположено 16 зданий современной застройки, диссонирующих по отношению к историко-градостроительной среде. В границы зон охраны Объекта вошло 9 объектов из категории «Здания современной застройки, диссонирующие по отношению к историко-градостроительной среде объекта культурного наследия».

Объекты являются не адаптированными за счет наличия инородной обшивки (пластиковый сайдинг, профилированный металл и т.п.), нехарактерных цветовых решений (ярких, агрессивных). При новом строительстве применяется также нехарактерный угол наклона кровли, что в купе с нехарактерными цветовыми решениями негативно влияет на панорамы и силуэты в исторической среде.

Нейтрализация не адаптированных объектов возможна путем реконструкции, пристроек, а также изменения цветового решения и обшивки. Настоящим проектом данные объекты описаны, проанализированы, подробно описаны меры по нейтрализации их негативного влияния (предлагается решить данный вопрос планоно – в рамках последующих капитальных ремонтов).

Ландшафтно-визуальный анализ.

Рельеф на исследуемой территории имеет выраженный характер – перепад высот составляет около 13,5 м. Следует отметить, что исторический рельеф не претерпел значительных изменений, однако водные объекты в настоящее время отсутствуют – исторически существовавший пруд в районе улицы Васильевской засыпан в первой половине XX века.

Сложившиеся транспортные связи имеют в своей основе как элементы дорегулярной планировочной структуры, так и сеть улиц, возникших по регулярному плану конца XVIII века. Основной композиционной осью исследуемой территории является улица Советская (бывшая Миллионная).

Территории зеленых насаждений общего пользования представлены городскими парками и скверами, озеленением площади Фрунзе и рядовыми посадками вдоль улиц.

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых» существует в условиях антропогенного городского ландшафта с плотной застройкой. В окружающей Объект застройке можно выделить три основных периода формирования: ранний период XVIII – нач. XIX вв.; период конца XIX – нач. XX вв.; период с 1930-х по 1950-е годы. Застройка всех периодов на исследуемой территории отличается повышенной плотностью и незначительными интервалами между зданиями.

В Проекте представлены результаты ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия с окружающей застройкой; в текстовой части даны общие сведения о ландшафте местности и особенностях его формирования (рельеф, гидрография), описание ценных элементов природного ландшафта (зеленые насаждения), классификация доминант; приведены сведения о композиционно-видовых связях между объектами культурного наследия и доминантами (также являющимися объектами

культурного наследия); выявлены наиболее характерные композиционно-видовые связи (основные направления визуального восприятия) методом построения на схеме бассейна видимости объекта культурного наследия; построены разрезы и произведен расчет предельно допустимой высоты застройки.

Современная градостроительная документация. Сведения о функциональном и территориальном зонировании и перспективных планах развития исследуемой территории.

Генеральный план городского округа Шуя утвержден решением городской Думы городского округа Шуя от 31 октября 2012 г. № 169 (в ред. от 24 февраля 2021 г. № 16).

На момент разработки генерального плана объект культурного наследия местного значения «Усадьба Поповых» являлся выявленным объектом культурного наследия, его территория не была утверждена.

По сведениям основного чертежа генерального плана, объект культурного наследия местного значения «Усадьба Поповых» расположен на территории общественной застройки. Объект находится в квартале жилой среднеэтажной застройки (4-5 этажей).

На основном чертеже обозначены утвержденные зоны охраны. Зоны охраны для объекта культурного наследия местного значения «Усадьба Поповых» не утверждены.

Правила землепользования и застройки городского округа Шуя утверждены решением городской Думы городского округа Шуя от 27 августа 2015 г. № 145 (в ред. от 12 марта 2018 г. № 38).

По сведениям карты градостроительного зонирования, объект культурного наследия местного значения «Усадьба Поповых» расположен в зоне О-ЗВС – зона исторического общественного центра города. В данной зоне определена максимальная высота зданий, строений, сооружений – 13 м, максимальная этажность – 3 этажа.

Территориальные зоны не соответствуют принятому генеральным планом функциональному зонированию.

В Проекте правил землепользования и застройки городского округа Шуя квартал, в котором расположен объект культурного наследия местного значения «Усадьба Поповых», выделен единой зоной, без деления на подзоны.

Согласно основному чертежу генерального плана, объект культурного наследия местного значения «Усадьба Поповых» расположен на территории общественной застройки и в квартале жилой среднеэтажной застройки с возможностью размещения зданий высотой 4-5 этажей.

Согласно карте градостроительного зонирования на исследуемой территории установлены следующие зоны: О-ЗВС – зона исторического общественного центра города, О-6ВС – зона образовательных учреждений, Р-2ГС – зона размещения рекреационных объектов; для большинства кварталов установлена зона О-ЗВС без деления на подзоны и учета разности застройки.

Таким образом, решения правил землепользования и застройки не соответствуют действующим генеральному плану и документам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, требуется внесение изменений.

Город Шуя Ивановской области является историческим поселением федерального значения.

Предмет охраны, границы территории и требования к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения утверждены приказом Министерства культуры Российской Федерации от 28 октября 2025 г. № 1928.

В графической части градостроительных регламентов исторического поселения объект культурного наследия местного значения «Усадьба Поповых» учтен как объект культурного наследия. Объект располагается в зоне действия режима Р-2 – зона исторической застройки XX в. Территория объекта культурного наследия «Усадьба Поповых», как и большинство территорий объектов культурного наследия, не отражена в графической части градостроительных регламентов исторического поселения.

Предлагаемые представленным на экспертизу Проектом границы зон охраны Объекта, ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта учитывают требования градостроительных регламентов в историческом поселении город Шуя и планируемое развитие территории, насколько это возможно без ущерба исторической среде Объекта. Возможности развития значительны – имеются резервы за счет необходимости восстановления исторического фронта застройки в квартале, где в настоящее время расположен торговый центр «Городской универсальный магазин».

VI. Характеристика научно-проектной документации, необходимая для обоснования выводов экспертизы

Представленная на экспертизу научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)» содержит предложения по установлению границ зон охраны Объекта (охранной зоны объекта культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности), ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

Документация Проекта выполнена в соответствии с требованиями Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936, и требованиями действующего

законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Ивановской области.

Экспертами установлено, что в ходе работ проведены:

- сбор исходных данных;
- учет и анализ сведений единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- выявление и анализ историко-архивных и библиографических материалов по истории формирования и развития планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры исследуемой территории;
- натурные исследования с фотофиксацией элементов планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры территории;
- разработка историко-культурного опорного плана;
- ретроспективный анализ исследуемой территории;
- анализ историко-культурной ценности территории, сложившегося землепользования, степени сохранности историко-градостроительной и природной среды Объекта;
- ландшафтно-визуальный анализ исследуемой территории, оценка визуального восприятия Объекта с основных видовых точек;
- анализ ранее разработанной и ныне действующей градостроительной документации;
- анализ ранее разработанных и ныне действующих зон охраны объектов культурного наследия;
- разработка проекта зон охраны Объекта, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта, включая определение требований к сохранению Объекта в его историческом и природном окружении, обоснование возможности регенерации историко-градостроительной среды и ее дальнейшего преемственного развития.

Материалы по обоснованию проектных предложений содержат следующие данные.

Материалы историко-культурных исследований представляют результаты проведенных архивно-библиографических изысканий и натурных исследований территории. В процессе работ осуществлен архивный поиск, а также использованы материалы из опубликованных библиографических источников и данные местных краеведов, размещенные на интернет-сайтах. Результаты проведенных исследований содержат сведения, которые, по мнению Экспертов, являются достаточными для обоснования проектных предложений.

Натурная фотофиксация объекта культурного наследия, фрагментов градостроительной и природной среды проведена в целях выявления наиболее устойчивых принципов формирования видовых раскрытий исследуемой территории и композиционных особенностей, определяющих ценностные

визуальные характеристики территории в настоящее время. Видовые точки классифицированы по типам.

Материалы историко-культурного опорного плана включают данные о действующем охранном статусе элементов застройки и территорий, отражают эволюционные периоды развития территории городского округа Шуя, а также ценностные характеристики объемно-пространственной и планировочной структуры территории, классификацию элементов застройки по степени ценности и сохранности. В ходе работ проведен анализ масштабно-типологической, планировочной, композиционно-пространственной структур историко-градостроительной среды Объекта, выявлены отдельные ценные в историко-культурном плане элементы историко-градостроительной и природной среды. Выделены группы ценной исторической застройки («Ценная застройка» и «Средовая застройка»). Отдельно выделены здания современной застройки, диссонирующие по отношению к историко-градостроительной среде, для которых требуется осуществление мероприятий по нейтрализации их негативного влияния на характеристики историко-градостроительной среды Объекта.

Материалы ландшафтно-визуального анализа отражают результаты анализа визуального восприятия Объекта в градостроительной и природной среде. Проработаны и представлены в графическом виде композиционные связи и видовые раскрытия на Объект и от него, контрольные направления визуального восприятия Объекта. Исследования выполнены с применением современных геоинформационных цифровых технологий.

Материалы анализа действующей градостроительной документации содержат оценку существующего положения и служат градостроительной основой для последующего установления границ зон охраны Объекта и отдельных регламентных участков в составе зон охраны, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

Утверждаемая (итоговая) часть содержит предложения по установлению границ зон охраны Объекта (охранной зоны объекта культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности), ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

Разработка научно-проектной документации выполнена с учетом следующих требований действующего законодательства:

В полной мере соответствуя пункту 8 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) представляет собой документацию в текстовой и графической форме (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия является

графическим описанием местоположения границ зон охраны и территории Объекта, границ территории выявленного объекта культурного наследия, расположенного в границах зон охраны Объекта), содержит текстовые описания границ зон охраны и перечни координат характерных (поворотных) точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, описания ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

По оценке Экспертов, проектные предложения по установлению границ зон охраны Объекта, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта разработаны в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Разработка проектных предложений проведена авторами Проекта с учетом исторических принципов формирования исследуемой территории, определенных на основании комплексных историко-культурных исследований и с учетом утвержденной градостроительной документации.

Проектная документация содержит разделы, устанавливающие конкретные ограничения и требования для каждой зоны (например, по видам разрешенных работ, высотности объектов строительства, отделочным материалам и цветовым решениям).

В соответствии с пунктом 6 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание предлагаемых границ зон охраны и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, предложения по установлению ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Предложения по установлению границ зон охраны рассматриваемого объекта культурного наследия, ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей (режимы использования земель и земельных участков) и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны разработаны авторами Проекта в соответствии с требованиями действующего Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Рассматриваемая научно-проектная документация разработана с учетом положений статьи 106 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, в действующей редакции.

Порядок возмещения убытков, причиненных в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, и срок наступления обязанности по возмещению убытков определены статьей 57.1 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

Проектом предлагается установить зоны охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) в следующем составе: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

В соответствии с действующим законодательством, установленные границы зон охраны объекта культурного наследия, ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия обязательно учитываются и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории (в случае необходимости в указанные документы вносятся изменения в установленном порядке).

Обоснование проектных предложений по границам зон охраны Объекта, ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

Представленным Проектом учтено требование пункта 7 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936, в части учета предмета охраны объекта культурного наследия.

Утвержденный распоряжением Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 4 июня 2024 г. № 65-о предмет охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) включает:

- Местоположение: расположение на углу ул. Советской и проезда.
- Пространственно-планировочную и объемно-пространственную структуру ансамбля (территория, в плане близкая к пятиугольнику, вытянута вдоль ул. Советской по линии «восток-запад»; трехэтажный жилой дом в западной части участка, выходящий главным фасадом на красную линию улицы; одноэтажный, П-образный в плане служебный корпус в восточной части территории, поставленный по границам усадьбы).

Учитывая предмет охраны, результаты историко-культурных и натурных исследований, данные анализа утвержденных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на прилегающих участках, Проектом предлагается установить границы зон охраны близкими к бассейну видимости Объекта и зоне его композиционного влияния, с включением в контур

границ зон охраны фронта застройки по нечетной стороне улицы Советской. Застройка нечетной стороны улицы Советской историческая, просматривается в панорамах совместно с постройками ансамбля «Усадьба Поповых».

Также предлагается более подробное выделение подзон в пределах зон охраны, что позволит соблюсти требования пункта 13 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в части сбалансированности – необходимости обеспечения баланса сохранения объекта культурного наследия в его исторической среде и хозяйственного развития территории.

По результатам проведенных исследований Проектом предлагается установить **зоны охраны** объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) в следующем составе: **охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)** и **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**, включающая 4 подзоны. Учитывая, что исследуемая территория представляет собой плотно застроенные городские кварталы, зона охраняемого природного ландшафта не выделяется.

1. Охранная зона объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, и случаев, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

Охранная зона объекта культурного наследия включает часть исторического владения усадьбы Поповых в пределах двора многоэтажных многоквартирных домов (пл. Комсомольская, д. 12, д. 14), открытое пространство безымянного местного проезда (бывшего Болотного переулка), примыкающего с востока к «Служебному корпусу» в составе ансамбля «Усадьба Поповых», фрагмент улицы Советской, с которого обеспечена видимость рассматриваемого объекта культурного наследия (от д. 6 по улице Советской вплоть до пересечения улицы Советской с улицей Стрелецкой). В границы охранной зоны также включены фрагмент Милиционного переулка и территория земельного участка с кадастровым номером 37:28:030409:31 (ул. Советская, д. 22), примыкающие к территории выявленного объекта культурного наследия «Казначейство», нач. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 20), находящегося в непосредственной близости от ансамбля «Усадьба Поповых» и имеющего прямую визуальную связь с ансамблем и его элементами.

При определении границ охранной зоны объекта культурного наследия учтено наличие действующих зон охраны (охранных зон) объектов культурного наследия, расположенных на прилегающих участках.

Предлагаемое решение позволит сохранить особенности историко-градостроительной среды и исторически сложившиеся композиционно-видовые связи рассматриваемого объекта культурного наследия.

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности представлена 4 типами (подзонами), что обусловлено особенностями и сохранностью отдельных фрагментов исторической среды объекта культурного наследия, разными параметрами и типологией сложившейся застройки, ее функциональным назначением, перспективными предложениями генерального плана, а также необходимостью принятия мер по нейтрализации негативного влияния диссонирующих объектов, с учетом выводов ландшафтно-визуального анализа и результатов расчета предельно допустимой высоты застройки.

Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки

Выделено три участка малоэтажной исторической застройки – **ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2 и ЗРЗ-1.3.**

Участок ЗРЗ-1.1 включает застройку нечетной стороны улицы Советской на выраженном рельефе. Фронт застройки на данном участке сформировался в результате реализации проектных решений регулярного генерального плана. В пределах участка расположено четыре объекта ценной исторической застройки, непосредственно участвующие в панорамах улицы совместно с ансамблем «Усадьба Поповых».

Участок ЗРЗ-1.2 включает застройку вдоль четной стороны улицы Советской на выраженном рельефе. Фронт застройки на данном участке сохранился от дорегулярной планировочной структуры. В пределах участка расположено три объекта ценной исторической застройки, которые имеют прямую визуальную связь с ансамблем «Усадьба Поповых».

Участок ЗРЗ-1.3 небольшой площади, расположен к югу от ансамбля «Усадьба Поповых». Участок примыкает к территории выявленного объекта культурного наследия «Казначейство», нач. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 20), находящегося в 25 метрах к югу от «Служебного корпуса» в составе ансамбля «Усадьба Поповых». На участке имеется объект ценной исторической застройки.

Тип 2 – зона крупных общественных комплексов

Участок ЗРЗ-2 соответствует территории квартала в пределах улиц Советская, Стрелецкая, Васильевская и проезда. Расположен в непосредственной близости от ансамбля «Усадьба Поповых» – через проезд. Исторически фронт застройки (ныне утраченной) вдоль улицы Советской читался единой разверткой с ансамблем. В соответствии с утвержденными требованиями в историческом поселении федерального значения город Шуя данный участок выделен в зону крупных общественных комплексов.

Тип 3 – зона многоквартирной застройки

Участок ЗРЗ-3 расположен к северу от ансамбля «Усадьба Поповых». На участке расположены многоквартирные жилые дома, наиболее ранний из которых относится к первой половине XX века (период конструктивизма). Участок примыкает к охранной зоне объекта культурного наследия, и с его территории открываются виды на дворовую часть ансамбля «Усадьба Поповых». Большая часть участка ЗРЗ-3 соотносится с историческим землевладением усадьбы Поповых, на землях которого по границам квартала (ул. Советская, пер. 2-ой Милиционный, пл. Комсомольская) в первой половине – середине XX века возведены многоквартирные дома, представляющие интерес как ценные архитектурные объекты, отражающие определенный исторический период. Также в границы участка ЗРЗ-3 на западе включено землевладение многоквартирного жилого дома (пл. Комсомольская, д. 10), вплоть до границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Здание первой полотняной фабрики Игумнова», 1755 г.

Тип 4 – зона объектов инфраструктуры

Участок ЗРЗ-4, расположенный также к северу от ансамбля «Усадьба Поповых», соответствует территории котельной. Участок примыкает к охранной зоне объекта культурного наследия, и с его территории открываются виды на дворовую часть ансамбля.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (графическое описание, текстовые описания и перечни координат характерных (поворотных) точек границ регламентных участков), ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия представлены в приложениях 1, 2, 3 к акту государственной историко-культурной экспертизы.

По мнению Экспертов, материалы утверждаемой (итоговой) части проекта зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж), представленного на рассмотрение

экспертной комиссии, содержат все разделы в соответствии с Техническим заданием и нормативными правовыми актами.

Экспертная комиссия полагает, что проведенные историко-культурные исследования являются достоверными и что решения по установлению границ зон охраны Объекта (охранной зоны объекта культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности), ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта, предложенные авторами Проекта, отвечают требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и в достаточной степени обеспечивают сохранение Объекта в его исторической и природной среде.

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

При подготовке заключения экспертизы были учтены следующие нормативные правовые акты (в действующей редакции) и методические рекомендации:

1. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (ГрК РФ) от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» (ЗК РФ) от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936).
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 28 марта 2025 г. № 405).
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

8. Постановление Правительства Российской Федерации от 20 августа 2009 г. № 688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства».
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 1 октября 2015 г. № 1050 «Об утверждении требований к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов».
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 июля 2020 г. № 1126 «О лицензировании геодезической и картографической деятельности» (вместе с Положением о лицензировании геодезической и картографической деятельности).
12. Постановление Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР».
13. Постановление Совета Министров РСФСР от 4 декабря 1974 г. № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 года № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР».
14. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 3 октября 2011 г. № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
15. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
16. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 4 апреля 2023 г. № 839 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации».
17. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 28 октября 2025 г. № 1928 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Шуя Ивановской области».
18. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 3 июня 2011 г. № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства».

19. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 1 августа 2014 г. № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».
20. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 9 января 2018 г. № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793».
21. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
22. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 г. № 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».
23. Закон Ивановской области от 13 июля 2007 г. № 105-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ивановской области». Принят Ивановской областной Думой 28 июня 2007 г. (в ред. от 2 февраля 2026 г. № 1-ОЗ).
24. Закон Ивановской области от 11 апреля 2011 г. № 25-ОЗ «Об организации транспортного обслуживания населения на территории Ивановской области». Принят Ивановской областной Думой 17 марта 2011 г. (в ред. от 1 апреля 2026 г. № 17-ОЗ).
25. Схема территориального планирования Ивановской области. Утверждена постановлением Правительства Ивановской области от 9 сентября 2009 г. № 255-п (в ред. от 30 мая 2023 г. № 223-п).
26. Генеральный план городского округа Шуя. Утвержден решением городской Думы городского округа Шуя от 31 октября 2012 г. № 169 (в ред. от 24 февраля 2021 г. № 16).
27. Правила землепользования и застройки городского округа Шуя. Утверждены решением городской Думы городского округа Шуя от 27 августа 2015 г. № 145 (в ред. от 12 марта 2018 г. № 38).

28. Правила благоустройства городского округа Шуя. Утверждены решением городской Думы городского округа Шуя от 28 августа 2024 г. № 95.
29. Решение Исполнительного комитета Ивановского областного совета народных депутатов от 22 октября 1986 г. № 322 «О работе советских и хозяйственных органов области по выполнению Закона РСФСР «Об охране и использовании памятников истории и культуры».
30. Распоряжение Департамента культуры и культурного наследия Ивановской области от 18 июня 2009 г. № 70 «Об утверждении Списка выявленных объектов культурного наследия, расположенных в пределах административных границ Ивановской области».
31. Распоряжение Правительства Ивановской области от 26 января 2011 г. № 7-рп «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия местного (муниципального) значения».
32. Приказ Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 25 июля 2016 г. № 39-о «Об уточнении сведений об объектах культурного наследия местного (муниципального) значения, расположенных на территории городского округа Шуя Ивановской области».
33. Приказ Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 18 марта 2024 г. № 72-о «О внесении изменений в приказ комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 25.07.2016 № 39-о «Об уточнении сведений об объектах культурного наследия местного (муниципального) значения, расположенных на территории городского округа Шуя Ивановской области».
34. Приказ Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 4 июня 2024 г. № 144-о «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Поповых. Комплекс» (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)».
35. Распоряжение Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 4 июня 2024 г. № 65-о «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)».
36. Приказ Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 8 октября 2025 г. № 28-о «О включении выявленного объекта культурного наследия «Усадьба Корниловых. Комплекс: главный дом,

восточный корпус мануфактуры, служебная постройка» (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 16-18/2) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба В.И. Корнилова», конец XVIII в. – первая половина XIX в.: «Жилой дом», конец XVIII в. – первая половина XIX в., «Производственный корпус», конец XVIII в. – первая половина XIX в., «Служебный корпус», конец XVIII в. – первая половина XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 16, стр. 1, 3, 4)».

37. Материалы документального фонда Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия (г. Иваново), в том числе учетные карты и паспорта объектов культурного наследия:

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Усадьба Поповых. Комплекс», 1988 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Усадьба Поповых. Главный дом», 1988 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Полотняная мануфактура Игумнова XVIII в.», 1975 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Памятник М.В. Фрунзе», 1974 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Дом бывший купца Жукова», 1974 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Здание, в котором в 1921-1924 гг. размещалась партийно-советская школа, и где в 1932 г. выступал М.В. Фрунзе», 1975 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Средняя школа № 2, в которой с 1927 по 1930 год учился Герой Советского Союза Шитов Василий Васильевич», 1974 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Усадьба Корниловых. Комплекс», 1988 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Усадьба Корниловых. Главный дом», 1988 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Усадьба Корниловых. Служебная постройка», 1988 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Усадьба Корниловых. Восточный корпус мануфактуры», 1988 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Памятник воинам, павшим в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг.», 2014 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Дом Шорыгина», 1974 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Дом Балина», 1974 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Исторический центр г. Шуи», 1987 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Дом Китаева (Трехгорнова)», 1988 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Усадьба Гусевых. Комплекс», 1988 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Усадьба Гусевых. Главный дом», 1988 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Казначейство», 1988 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Дом Плешкова», 1974 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Дом Жинкина», 1974 г.

- Паспорт памятника истории и культуры СССР «Дом Китаева», 1988 г.

38. Национальные стандарты Российской Федерации, включая:

– ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

– ГОСТ Р 56891.1-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации».

– ГОСТ Р 56891.2-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры».

– ГОСТ Р 56891.4-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты».

39. Методические рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на выявление, учет и изучение объектов культурного наследия, включая:

– Методические указания по проведению комплексных историко-культурных исследований, утвержденные распоряжением Комитета по культурному наследию города Москвы от 2 августа 2010 г. № 9.

– Методические указания по проведению визуально-ландшафтного анализа условий восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде, утвержденные распоряжением Комитета по культурному наследию города Москвы от 2 августа 2010 г. № 9.

– Методические рекомендации по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы), утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 г. № 273.

VII. Обоснования вывода экспертизы

Представленная на экспертизу научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)» содержит предложения по установлению границ зон охраны (охранной зоны объекта культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности), ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

На основании представленной документации Проекта и положений законодательства Экспертами проведен анализ результатов работ на соответствие требованиям, предъявляемым к составу и содержанию проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Основные нормативные документы при проведении анализа: Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в действующей редакции; Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936.

На основании изученных материалов и проведенных собственных исследований Эксперты могут утверждать следующее:

1. Представленная на экспертизу научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)» по составу и содержанию отвечает требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Предлагаемые к установлению границы зон охраны Объекта, ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта: а) достаточны, правомерны и обоснованы, б) отвечают требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, в) позволяют использовать участки рассматриваемой территории в соответствии с их современным функциональным назначением.

3. Представленный на экспертизу проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11,

лит. А, Б, В, Ж) направлен на: а) обеспечение сохранности Объекта и его характерного градостроительного и ландшафтного окружения, б) сохранение преемственности развития фрагментов историко-градостроительной и природной среды.

4. Проект зон охраны Объекта (в том числе предлагаемые ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта) может быть рекомендован к согласованию для его последующего утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

5. Исследования проведены в достаточном объеме и могут служить доказательной базой для обоснования вывода экспертизы по рассматриваемой научно-проектной документации.

VIII. Вывод экспертизы

На основании историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)», предлагаемых Проектом границ зон охраны Объекта, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта Эксперты делают **вывод о соответствии (положительное заключение)** предлагаемых к установлению границ зон охраны Объекта, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Мы, нижеподписавшиеся, Рыжко Ольга Валентиновна, Воротникова Юлия Юрьевна, Вержбицкая Марина Владимировна, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем Акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной 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», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы (заключение экспертизы) оформлен Экспертами в электронном виде в формате переносимого документа (PDF) вместе с прилагаемыми материалами,

являющимися его неотъемлемой частью, и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Экспертов.

Перечень приложений к заключению экспертизы.

Приложение 1. Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия).

Приложение 2. Описания границ зон охраны объекта культурного наследия. Перечни координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия.

Приложение 3. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Приложение 1 к Приложению 3. Элементы историко-градостроительной среды. Перечень ценной исторической застройки.

1.1. Объекты ценной исторической застройки – ценная застройка.

1.2. Объекты ценной исторической застройки – средовая застройка.

Приложение 2 к Приложению 3. Здания современной застройки, диссонирующие по отношению к историко-градостроительной среде объекта культурного наследия.

Дата оформления заключения экспертизы: 25.06.2026 г.

Председатель экспертной комиссии

Рыжко О.В.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Воротникова Ю.Ю.

Член экспертной комиссии

Вержбицкая М.В.

ПРОТОКОЛ № 1

Организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы **проекта зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)**

г. Москва

11 мая 2026 г.

Присутствовали:

Рыжко Ольга Валентиновна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы,

Воротникова Юлия Юрьевна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы,

Вержбицкая Марина Владимировна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы

Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество	Рыжко Ольга Валентиновна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	33 года
Место работы и должность	Главный архитектор проектов, руководитель архитектурно-реставрационной мастерской в ООО «Проектное бюро «ГрандВилль»
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27 июня 2025 г. № 1156 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	• выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; • документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; • документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия;

	• 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; • проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия; • разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов; • документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; • документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;
--	--

	• документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Воротникова Юлия Юрьевна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор-реставратор, ландшафтный дизайнер
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	Архитектор по градостроительному и ландшафтному проектированию в ООО «Проектное бюро «ГрандВилль»
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 8 октября 2025 г. № 1797 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	• выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; • документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия; • документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; • документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; • документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество	Вержбицкая Марина Владимировна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор-реставратор 1-й категории
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	Индивидуальный предприниматель Вержбицкая Марина Владимировна
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13 февраля 2024 г. № 264 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27 июня 2025 г. № 1156 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	• 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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 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; • проекты зон охраны объекта культурного наследия. • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; • документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного

	места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места.
--	---

Повестка дня:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.
2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Об объекте и целях экспертизы.
5. Об определении основных направлений работы Экспертов.
6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.
7. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить экспертную комиссию в следующем составе:

Рыжко Ольга Валентиновна,
Воротникова Юлия Юрьевна,
Вержбицкая Марина Владимировна.

Решение принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Решили:

Избрать председателем экспертной комиссии Рыжко Ольгу Валентиновну.
Избрать ответственным секретарем экспертной комиссии Воротникову Юлию Юрьевну.

Решение принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется нормами Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в действующей редакции; Положением о зонах охраны объектов культурного

наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936; Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530, с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2025 г. № 405; иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний, консультаций и обсуждений, в том числе дистанционных.

3) Решения экспертной комиссии принимаются большинством голосов.

4) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протокол итогового заседания.

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

5) Работу экспертной комиссии организует председатель или ответственный секретарь.

Решение принято единогласно.

4. Об объекте и целях экспертизы.

Рыжко О.В. сообщила членам комиссии, что объектом экспертизы является проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж), разработанный ООО «Валбэк-ру» (г. Вологда) в 2026 г. на основании Договора № 002/26-ПЗО от 13 марта 2026 г. по заказу Акционерного общества «Городской универсальный магазин» АО «ГУМ».

Заказчиком экспертизы является ООО «Валбэк-ру» (г. Вологда).

Воротникова Ю.Ю. уведомила членов комиссии о том, что от Заказчика получена научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)» в следующем составе:

№ п/п	Наименование раздела проекта	Маркировка книги/чертежа
Раздел I. Материалы по обоснованию проекта (материалы историко-культурных исследований)		
1	Книга 1. Предварительные работы	002/26-ПЗО-РІ-КН1

2	<i>План (графическая схема) места расположения объекта (объектов) культурного наследия и схема землепользования, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-1</i>
3	Книга 2. Историко-архивные и библиографические материалы. Историческая справка	002/26-ПЗО-РІ-КН2
4	Книга 3. Историко-культурные исследования. Историко-культурный опорный план	002/26-ПЗО-РІ-КН3
5	<i>Историко-культурный опорный план, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-2</i>
6	Ландшафтно-визуальный анализ. Фотофиксация	002/26-ПЗО-РІ-КН4
7	<i>Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-3</i>
8	<i>Схема фотофиксации, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-4</i>
9	<i>Разрезы со схемой расположения разрезов на плане, М 1:500 - 1:1000</i>	<i>ПЗО-5</i>
Раздел II. Проект зон охраны объекта культурного наследия		
10	Проект зон охраны объекта культурного наследия. Утверждаемая (итоговая) часть	002/26-ПЗО-РІІ-КН1
11	<i>Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия), М 1:2000</i>	<i>ПЗО-6</i>
12	<i>Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Охранная зона объекта культурного наследия, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-6.1</i>
13	<i>Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, М 1:2000</i>	<i>ПЗО-6.2</i>

В Разделе I, в Книге 1 «Предварительные работы» представлена копия решения Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 2 апреля 2026 г. № 1002-01-13 «О разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося на территории Ивановской области», в соответствии с которым региональным органом охраны принято решение о разработке Проекта.

Материалы по обоснованию проекта зон охраны Объекта, наряду с графическими материалами, содержат: отчет о проведенных историко-культурных исследованиях; список архивных источников и использованной литературы; обоснование проектных предложений по границам зон охраны Объекта, ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта; материалы натурной фотофиксации; фотоиллюстрации к контрольным направлениям визуального восприятия Объекта; приложения.

Материалы утверждаемой части проекта зон охраны Объекта, наряду с основным чертежом, содержат: предложения по установлению границ зон охраны Объекта, ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их

частей и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

5. Об определении основных направлений работы экспертов.

Решили:

Определить следующие направления работы экспертов:

Рыжко О.В. проводит комплексный анализ представленной Заказчиком научно-проектной документации с позиции научно-методического соответствия содержания материалов по разделам, рассматривает предлагаемые проектные решения и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

Вержбицкая М.В. проводит анализ историко-культурных характеристик объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж), составляющих его предмет охраны, научно-методический анализ представленных материалов, рассматривает предлагаемые проектные решения и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

Воротникова Ю.Ю. проверяет соответствие научно-проектной документации нормам действующего законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, обобщает результаты анализа материалов и экспертные заключения членов комиссии.

Решение принято единогласно.

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

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

Решение принято единогласно.

7. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Мероприятие	Ответственные исполнители
------	-------------	---------------------------

11.05.2026	Организационное заседание экспертной комиссии	Рыжко О.В. Воротникова Ю.Ю. Вержбицкая М.В.
25.06.2026	Итоговое заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы	Рыжко О.В. Воротникова Ю.Ю. Вержбицкая М.В.
25.06.2026	Передача Заказчику Акта экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF)	Рыжко О.В. Воротникова Ю.Ю. Вержбицкая М.В.

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Рыжко О.В.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Воротникова Ю.Ю.

Член экспертной комиссии

Вержбицкая М.В.

ПРОТОКОЛ № 2

Итогового заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы **проекта зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж)**

Российская Федерация,
Ивановская область, г. Шуя;
г. Москва

25 июня 2026 г.

Совещались посредством дистанционной связи:

Рыжко О.В., государственный эксперт, председатель экспертной комиссии,
Воротникова Ю.Ю., государственный эксперт, ответственный секретарь
экспертной комиссии,
Вержбицкая М.В., государственный эксперт, член экспертной комиссии.

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение проекта зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж), предлагаемых ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта, в целях определения соответствия представленных материалов требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Подписание экспертного заключения.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали:

Итоговое рассмотрение проекта зон охраны Объекта, предлагаемых ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта, в целях определения соответствия представленных материалов требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия; согласование заключительных выводов.

Решили:

Представленную на государственную историко-культурную экспертизу научно-проектную документацию считать соответствующей требованиям

законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендовать принять соответствующее решение о возможности утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж), предлагаемых ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта в установленном порядке.

Решение принято единогласно.

Подписание экспертного заключения:

Воротникова Ю.Ю. представила Акт государственной историко-культурной экспертизы с выводом о возможности утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж), ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта на основании рассматриваемой научно-проектной документации.

Члены экспертной комиссии произвели подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы в порядке, установленном Положением о ГИКЭ, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530.

Слушали:

О передаче Акта экспертизы Заказчику.

Решили:

Передать Заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями Экспертов, в электронном виде в формате PDF.

Председатель экспертной комиссии

Рыжко О.В.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Воротникова Ю.Ю.

Член экспертной комиссии

Вержбицкая М.В.

Приложение 1. Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия). Условные обозначения.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы



Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, номер



Границы кадастровых кварталов, сведения о которых содержатся в ЕГРН, номер



Границы зон с особыми условиями использования территорий, сведения о которых содержатся в ЕГРН



Объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Объекты культурного наследия



Объекты культурного наследия федерального значения



Объекты культурного наследия регионального значения



Объекты культурного наследия местного значения, номер по экспликации



Выявленные объекты культурного наследия, номер по экспликации

Элементы историко-градостроительной среды Ценная историческая застройка



Элементы историко-градостроительной среды. Объекты ценной исторической застройки – ценная застройка, номер по экспликации



Элементы историко-градостроительной среды. Объекты ценной исторической застройки – средовая застройка, номер по экспликации



Адаптированные к характеру исторической градостроительной среды объекты различных строительных периодов и стилей

Здания современной застройки



Здания современной застройки, диссонирующие по отношению к ценной историко-градостроительной среде, номер по экспликации



Нейтральные жилые постройки



Нежилые постройки

Зоны и территории



Территории объектов культурного наследия, сведения о которых содержатся в ЕГРН



Территория выявленного объекта культурного наследия, предлагаемая настоящим проектом



Охранная зона



Характерная поворотная точка границы охранной зоны



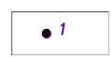
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки



Характерная поворотная точка границы ЗРЗ. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона крупных общественных комплексов



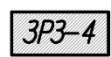
Характерная поворотная точка границы ЗРЗ. Тип 2 – зона крупных общественных комплексов



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 3 – зона многоквартирной застройки



Характерная поворотная точка границы ЗРЗ. Тип 3 – зона многоквартирной застройки



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 – зона объектов инфраструктуры



Характерная поворотная точка границы ЗРЗ. Тип 4 – зона объектов инфраструктуры

Приложение 1. Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия). Экспликация.

Объекты культурного наследия местного значения				
N	Название согласно документу о принятии на охрану	Дата	Адрес согласно документу о принятии на охрану	Адрес фактический
1	«Усадьба Поповых»	1830–е гг, вт. пол. XIX в.	Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж	г. Шуя, ул. Советская, д. 11, лит. А, Б, В, Ж
1.1	«Жилой дом»	1830–е гг, сер. XIX в.	Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А	г. Шуя, ул. Советская, д. 11, лит. А
1.2	«Служебный корпус»	1830–е гг, вт. пол. XIX в.	Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. Б, В, Ж	г. Шуя, ул. Советская, д. 11, лит. Б, В, Ж
Выявленные объекты культурного наследия				
N	Название согласно документу о принятии на охрану	Дата	Адрес согласно документу о принятии на охрану	Адрес фактический
11	Казначейство	нач. XIX в.	Советская ул., 20	г. Шуя, ул. Советская, д. 20
Элементы историко-градостроительной среды. Объекты ценной исторической застройки - ценная застройка				
N	Название	Дата	Адрес фактический	
18	Дом Смолина	XIX в. – нач. XX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 3	
19	Дом Ясенской (Боровкова)	нач. XX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 7	
20	Дом Коренева	XIX в. – нач. XX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 9	

Элементы историко-градостроительной среды. Объекты ценной исторической застройки - средовая застройка			
N	Название	Дата	Адрес фактический
28	Училище духовное женское	XIX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 6
29	Мануфактура Меньшиковых	XIX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 8
30	Дом Шаборова	XIX в. – нач. XX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 5
31	Дом жилой	XIX в. – нач. XX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 10
32	Дом жилой переменной этажности	I половина XX в.	г. Шуя, пл. Комсомольская, д. 12
33	Дом жилой	XX в.	г. Шуя, пл. Комсомольская, д. 14
34	Дом жилой	XIX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 20А
42	Ограда с воротами	XIX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 20 – д. 22
Здания современной застройки, диссонирующие по отношению к историко-градостроительной среде			
N	Название	Адрес фактический	
1	Облицовка силикатным кирпичом угловой части первого этажа	г. Шуя, пл. Комсомольская, д. 12	
2	Забор из профлиста	г. Шуя, пл. Комсомольская, д. 12а	
3	Торговый центр «Городской универсальный магазин»	г. Шуя, ул. Васильевская, д. 2	
4	Некапитальные торговые ларьки	г. Шуя, ул. Васильевская, д. 2	
5	Некапитальные торговые ларьки	г. Шуя, ул. Васильевская, д. 2	
6	Административное здание	г. Шуя, ул. Советская, д. 1	
7	Дом жилой с забором	г. Шуя, ул. Советская, д. 1а	
8	Ограждение от дома №1 до №7 по ул. Советской	г. Шуя, ул. Советская, д. 1–д. 7	
9	Кирпичная одноэтажная пристройка	г. Шуя, ул. Советская, д. 11	
11	Дом жилой с красной крышей	г. Шуя, пл. Комсомольская, д. 10	

Приложение 2. Описания границ зон охраны объекта культурного наследия. Перечни координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия.

1. Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)

Участок ОЗ

Сведения об объекте		
Охранная зона объекта культурного наследия		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ивановская область, г. Шуя
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	22 225 м² ± 521,78 м²
3	Иные характеристики объекта	-

Перечень координат характерных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия. Участок ОЗ

Сведения о местоположении границ участка ОЗ подзоны ОЗ					
1. Система координат МСК-37 Зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
1	288 738,21	2 239 384,21	Картометрический метод	1,00	—
2	288 763,40	2 239 386,14		1,00	
3	288 763,83	2 239 380,13		1,00	
4	288 781,87	2 239 376,73		1,00	
5	288 788,99	2 239 414,55		1,00	
6	288 730,36	2 239 425,60		1,00	
7	288 735,01	2 239 450,30		1,00	
8	288 811,66	2 239 435,86		1,00	
9	288 819,44	2 239 477,10		1,00	
10	288 801,42	2 239 480,50		1,00	
11	288 797,08	2 239 457,49		1,00	
12	288 738,37	2 239 468,14		1,00	
13	288 686,13	2 239 456,03		1,00	
14	288 720,04	2 239 638,17		1,00	
15	288 696,14	2 239 642,59		1,00	
16	288 679,74	2 239 561,62		1,00	
17	288 661,29	2 239 464,74		1,00	
18	288 636,09	2 239 466,50		1,00	
19	288 619,34	2 239 465,25		1,00	
20	288 620,85	2 239 439,34		1,00	
21	288 658,02	2 239 437,24		1,00	
22	288 658,70	2 239 395,55		1,00	
23	288 611,00	2 239 393,99		1,00	
24	288 550,84	2 239 392,03		1,00	
25	288 551,64	2 239 377,25		1,00	

26	288 571,13	2 239 378,58	Картометрический метод	1,00	—
27	288 646,71	2 239 383,75		1,00	
28	288 649,30	2 239 383,37		1,00	
29	288 658,24	2 239 383,57		1,00	
30	288 659,73	2 239 305,67		1,00	
31	288 660,18	2 239 297,80		1,00	
32	288 664,36	2 239 297,77		1,00	
33	288 664,12	2 239 270,36		1,00	
34	288 662,56	2 239 270,32		1,00	
35	288 662,86	2 239 245,41		1,00	
36	288 664,16	2 239 137,76		1,00	
37	288 685,77	2 239 137,95		1,00	
38	288 685,44	2 239 295,99		1,00	
39	288 685,32	2 239 352,71		1,00	
40	288 703,25	2 239 352,94		1,00	
41	288 703,56	2 239 327,77		1,00	
42	288 759,45	2 239 327,96		1,00	
43	288 765,33	2 239 358,95		1,00	
44	288 739,98	2 239 355,58	1,00		
1	288 738,21	2 239 384,21	1,00		
Вырез 1 из 1					
45	288 731,68	2 239 361,89	Картометрический метод	1,00	—
46	288 732,39	2 239 377,48		1,00	
47	288 731,53	2 239 381,25		1,00	
48	288 735,44	2 239 380,89		1,00	
49	288 735,61	2 239 387,18		1,00	
50	288 735,49	2 239 393,67		1,00	
51	288 730,15	2 239 413,66		1,00	
52	288 727,45	2 239 412,89		1,00	
53	288 723,38	2 239 424,93		1,00	
54	288 721,72	2 239 434,22		1,00	
55	288 719,86	2 239 444,76		1,00	
56	288 713,37	2 239 443,09		1,00	
57	288 683,65	2 239 435,44		1,00	
58	288 684,39	2 239 393,78		1,00	
59	288 684,61	2 239 383,65		1,00	
60	288 685,04	2 239 362,33		1,00	
61	288 685,09	2 239 360,52		1,00	
62	288 702,90	2 239 360,99		1,00	
45	288 731,68	2 239 361,89	1,00		

Описание местоположения границ охранной зоны объекта культурного наследия. Участок ОЗ

От точки 1 до точки 2 на север вдоль территории котельной, от точки 2 до точки 3 на запад вдоль территории котельной, от точки 3 до точки 4 на северо-запад по дворовой территории жилого дома по адресу Комсомольская площадь, д. 12, от точки 4 до точки 5 на северо-восток до дворовой территории жилых домов по адресу Комсомольская площадь, д. 12, д. 14, от точки 5 до точки 6 на юго-восток вдоль жилого дома по адресу Комсомольская площадь, д. 14, от точки 6 до точки 7 на северо-восток вдоль торца жилого дома по адресу Комсомольская площадь, д. 14, от точки 7 до точки 8 на северо-запад вдоль жилого дома по адресу Комсомольская площадь, д. 14 до улицы Васильевская,

от точки 8 до точки 9 на северо-восток вдоль четной стороны улицы Васильевская, от точки 9 до точки 10 на юго-восток по стоянке торгового центра, от точки 10 до точки 11 на юго-запад до красной линии проезда, от точки 11 до точки 12 на юго-восток по красной линии проезда, от точки 12 до точки 13 на юго-запад вдоль проезжей части до пересечения с улицей Советской, от точки 13 до точки 14 на северо-восток вдоль красной линии нечетной стороны улицы Советской, от точки 14 до точки 15 на юг пересекая улицу Советскую до границы территории объекта культурного наследия, совпадающей с границей площади Фрунзе, от точки 15 до точки 17 общим направлением на юго-запад вдоль красной линии четной стороны улицы Советской, от точки 17 до точки 19 общим направлением на юг по границе земельного участка, от точки 19 до точки 20 на запад по границе земельного участка до границы территории выявленного объекта культурного наследия, от точки 20 до точки 21 на север по границе территории выявленного объекта культурного наследия, от точки 21 до точки 22 на запад вдоль красной линии четной стороны улицы Советской до переулка Милиционному, от точки 22 до точки 24 общим направлением на юг вдоль красной линии нечетной стороны переулка Милиционный, от точки 24 до точки 25 на запад пересекая переулок Милиционный, от точки 25 до точки 29 общим направлением на север вдоль четной стороны переулка Милиционный, от точки 29 до точки 36 общим направлением на запад вдоль красной линии четной стороны улицы Советской, от точки 36 до точки 37 на север, пересекая улицу Советскую, от точки 37 до точки 39 на восток вдоль красной линии нечетной стороны улицы Советской, пересекая переулок 2-й Милиционный до торца жилого дома по адресу Комсомольская площадь, д. 12, от точки 39 до точки 40 на север вдоль торца жилого дома, от точки 40 до точки 41 на запад по дворовой территории вдоль фасада жилого дома, от точки 41 до точки 42 на север по дворовой территории вдоль фасада жилого дома, от точки 42 до точки 43 на северо-восток к территории котельной, от точки 43 до точки 44 на юг вдоль границы земельного участка котельной, от точки 44 до точки 1 на восток вдоль границы земельного участка котельной.

Вырез 1.

От точки 45 до точки 55 общим направлением на юго-восток по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Поповых», от точки 55 до точки 57 общим направлением на юго-запад по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Поповых», от точки 57 до точки 62 общим направлением на запад по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Поповых», от точки 61 до точки 1 общим направлением на север по границе территории объекта культурного наследия «Усадьба Поповых».

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

2.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки (ЗРЗ-1)

Сведения об объекте		
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки (ЗРЗ-1)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ивановская область, г. Шуя
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	14 479 м ² ± 421,15 м ²
3	Иные характеристики объекта	-

Участок ЗРЗ-1.1

Сведения об объекте		
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки (ЗРЗ-1.1)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ивановская область, г. Шуя
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	5 106 м ² ± 250,09 м ²
3	Иные характеристики объекта	-

Перечень координат характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки. Участок ЗРЗ-1.1

Сведения о местоположении границ участка ЗРЗ-1.1 подзоны ЗРЗ-1					
1. Система координат МСК-37 Зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	288 708,18	2 239 138,13	Картометрический метод	1,00	—
2	288 707,31	2 239 203,44		1,00	
3	288 718,30	2 239 201,88		1,00	
4	288 723,17	2 239 226,60		1,00	
5	288 727,86	2 239 242,25		1,00	
6	288 727,54	2 239 256,68		1,00	
7	288 728,97	2 239 273,70		1,00	
8	288 724,49	2 239 273,68		1,00	
9	288 724,62	2 239 296,28		1,00	
10	288 685,44	2 239 295,99		1,00	
11	288 685,77	2 239 137,95		1,00	
1	288 708,18	2 239 138,13		1,00	

Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки. Участок ЗРЗ-1.1

От точки 1 до точки 2 на восток по внутриквартальной территории, от точки 2 до точки 3 на северо-запад по границе земельного участка до торца нежилого здания, от точки 3 до точки 4 на северо-восток до границы территории объекта культурного наследия, от точки 4 до точки 7 общим направлением на восток по границе территории объекта культурного наследия федерального значения, от точки 7 до точки 8 на юг по дворовой территории жилого дома по адресу улица Комсомольская, д. 10, от точки 8 до точки 9 на восток до переулка 2-го Милиционного, от точки 9 до точки 10 на юг вдоль красной линии 2-го Милиционного переулкa до улицы Советской, от точки 10 до точки 11 на запад вдоль красной линии нечетной стороны улицы Советской, от точки 11 до точки 1 на север по границе земельного участка.

Участок ЗРЗ-1.2

Сведения об объекте		
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки (ЗРЗ-1.2)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ивановская область, г. Шуя
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	4 407 м ² ± 232,34 м ²
3	Иные характеристики объекта	-

Перечень координат характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки. Участок ЗРЗ-1.2

Сведения о местоположении границ участка ЗРЗ-1.2 подзоны ЗРЗ-1					
1. Система координат МСК-37 Зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
1	288 664,16	2 239 137,76	Картометрический метод	1,00	—
2	288 662,86	2 239 245,41		1,00	
3	288 651,45	2 239 245,27		1,00	
4	288 624,09	2 239 241,53		1,00	
5	288 624,65	2 239 215,34		1,00	
6	288 621,43	2 239 215,21		1,00	
7	288 621,09	2 239 137,40		1,00	
1	288 664,16	2 239 137,76		1,00	

Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки. Участок ЗРЗ-1.2

От точки 1 до точки 2 вдоль красной линии четной стороны улицы Советской до границы территории объекта культурного наследия регионального значения, от точки 2 до точки 4 общим направлением на юг по границе территории объекта культурного наследия регионального значения, от точки 4 до точки 5 на запад по внутриквартальной территории, от точки 5 до точки 6 на юг до проезда, от точки 6 до точки 7 на запад по границе проезда, от точки 7 до точки 1 на север вдоль проезда к красной линии улицы Советской.

Участок ЗРЗ-1.3

Сведения об объекте		
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки (ЗРЗ-1.3)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ивановская область, г. Шуя
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	4 966 м ² ± 246,64 м ²
3	Иные характеристики объекта	-

Перечень координат характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки. Участок ЗРЗ-1.3

Сведения о местоположении границ участка ЗРЗ-1.3 подзоны ЗРЗ-1					
1. Система координат МСК-37 Зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
1	288 611,00	2 239 393,99	Картометрический метод	1,00	—
2	288 610,00	2 239 418,52		1,00	
3	288 620,94	2 239 418,94		1,00	
4	288 620,85	2 239 439,34		1,00	
5	288 619,34	2 239 465,25		1,00	
6	288 546,82	2 239 466,60		1,00	
7	288 550,84	2 239 392,03		1,00	
1	288 611,00	2 239 393,99		1,00	

Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки. Участок ЗРЗ-1.3

От точки 1 до точки 2 на восток по границе территории выявленного объекта культурного наследия, от точки 2 до точки 3 на север по границе территории выявленного объекта культурного наследия, от точки 3 до точки 5 общим направлением на восток по внутриквартальной территории, от точки 5 до точки 6 на юг вдоль границ земельных участков, от точки 6 до точки 7 на запад к Милиционному переулку, от точки 7 до точки 1 на север вдоль красной линии нечетной стороны переулка Милиционного.

2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона крупных общественных комплексов (ЗРЗ-2)

Участок ЗРЗ-2

Сведения об объекте		
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона крупных общественных комплексов (ЗРЗ-2)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ивановская область, г. Шуя
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	20 988 м² ± 507,05 м²
3	Иные характеристики объекта	-

Перечень координат характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона крупных общественных комплексов. Участок ЗРЗ-2

Сведения о местоположении границ участка ЗРЗ-2 подзоны ЗРЗ-2					
1. Система координат МСК-37 Зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
1	288 819,44	2 239 477,10	Картометрический метод	1,00	—
2	288 845,94	2 239 614,88		1,00	
3	288 720,04	2 239 638,17		1,00	
4	288 686,13	2 239 456,03		1,00	
5	288 738,37	2 239 468,14		1,00	
6	288 797,08	2 239 457,49		1,00	
7	288 801,42	2 239 480,50		1,00	
1	288 819,44	2 239 477,10		1,00	

Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона крупных общественных комплексов.
Участок ЗРЗ-2

От точки 1 до точки 2 на северо-восток вдоль красной линии четной стороны улицы Васильевской по границе земельного участка, от точки 2 до точки 3 на юго-восток вдоль красной линии четной стороны улицы Стрелецкой по границе земельного участка, от точки 3 до точки 4 на юго-запад вдоль красной линии нечетной стороны улицы Советской, от точки 4 до точки 5 на северо-восток вдоль проезда, от точки 5 до точки 6 на северо-запад вдоль проезда по границе земельного участка, от точки 6 до точки 7 на северо-восток по территории стоянки торгового центра «Городской универсальный магазин», от точки 7 до точки 1 на северо-запад до границы земельного участка.

2.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
Тип 3 – зона многоквартирной застройки (ЗРЗ-3)

Участок ЗРЗ-3

Сведения об объекте		
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 3 – зона многоквартирной застройки (ЗРЗ-3)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ивановская область, г. Шуя
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	9 588 м ² ± 342,71 м ²
3	Иные характеристики объекта	-

Перечень координат характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок ЗРЗ-3

Сведения о местоположении границ участка ЗРЗ-3 подзоны ЗРЗ-3					
1. Система координат МСК-37 Зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
1	288 786,14	2 239 297,44	Картометрический метод	1,00	—
2	288 811,66	2 239 435,86		1,00	
3	288 735,01	2 239 450,30		1,00	
4	288 730,36	2 239 425,60		1,00	
5	288 788,99	2 239 414,55		1,00	
6	288 781,87	2 239 376,73		1,00	
7	288 763,83	2 239 380,13		1,00	
8	288 765,33	2 239 358,95		1,00	
9	288 759,45	2 239 327,96		1,00	

10	288 703,56	2 239 327,77		1,00	
11	288 703,25	2 239 352,94		1,00	
12	288 685,32	2 239 352,71		1,00	
13	288 685,44	2 239 295,99		1,00	
14	288 724,62	2 239 296,28		1,00	
15	288 724,49	2 239 273,68		1,00	
16	288 728,97	2 239 273,70		1,00	
17	288 751,11	2 239 268,22		1,00	
18	288 772,03	2 239 260,15		1,00	
1	288 786,14	2 239 297,44		1,00	

Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок ЗРЗ-3

От точки 1 до точки 2 на северо-восток вдоль линии застройки площади Комсомольской, пересекая переулок 2-й Милиционный, от точки 2 до точки 3 на юго-восток вдоль жилого дома по адресу Комсомольская площадь, д. 14, от точки 3 до точки 4 на юго-запад вдоль торца жилого дома по адресу Комсомольская площадь, д. 14, от точки 4 до точки 5 по дворовой территории вдоль фасада жилого дома по адресу Комсомольская площадь, д. 14, от точки 5 до точки 6 на юго-запад по дворовой территории жилых домов по адресам Комсомольская площадь, д. 14, д. 12, от точки 6 до точки 7 на юго-восток до забора из профлиста, от точки 7 до точки 9 общим направлением на запад вдоль территории котельной и далее по дворовой территории жилого дома по адресу Комсомольская площадь, д. 12, от точки 9 до точки 10 на юг параллельно фасаду жилого дома, от точки 10 до точки 11 на восток параллельно фасаду жилого дома, от точки 11 до точки 12 на юг вдоль торца жилого дома до красной линии нечетной стороны улицы Советской, от точки 12 до точки 13 на запад вдоль красной линии нечетной стороны улицы Советской пересекая 2-й Милиционный переулок, от точки 13 до точки 14 на север вдоль 2-ого Милиционного переулка, от точки 14 до точки 15 на запад параллельно торцу жилого дома по адресу площадь Комсомольская, д. 10, от точки 15 до точки 16 на север до границы территории объекта культурного наследия федерального значения, от точки 16 до точки 18 общим направлением на северо-запад по границе территории объекта культурного наследия федерального значения, от точки 18 до точки 1 на северо-восток вдоль линии застройки Комсомольской площади до 2-го Милиционного переулка.

2.4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
Тип 4 – зона объектов инфраструктуры (ЗРЗ-4)

Участок ЗРЗ-4

Сведения об объекте		
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 – зона объектов инфраструктуры (ЗРЗ-4)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ивановская область, г.Шуя
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	710 м ² ± 93,26 м ²
3	Иные характеристики объекта	-

Перечень координат характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок ЗРЗ-4

Сведения о местоположении границ участка ЗРЗ-4 подзоны ЗРЗ-4					
1. Система координат МСК-37 Зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
1	288 765,33	2 239 358,95	Картометрический метод	1,00	—
2	288 763,83	2 239 380,13		1,00	
3	288 763,40	2 239 386,14		1,00	
4	288 738,21	2 239 384,21		1,00	
5	288 739,98	2 239 355,58		1,00	
1	288 765,33	2 239 358,95		1,00	

Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок ЗРЗ-4

От точки 1 до точки 3 общим направлением на юго-восток вдоль территории котельной, от точки 3 до точки 4 на юг вдоль территории котельной, от точки 4 до точки 5 на запад вдоль территории котельной, от точки 5 до точки 1 на северо-северо-восток вдоль территории котельной.

Приложение 3. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

1. Охранная зона объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия примыкает к территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения ансамбля «Усадьба Поповых», 1830-е гг., вт. пол. XIX в.: «Жилой дом», 1830-е гг., сер. XIX в., «Служебный корпус», 1830-е гг., вт. пол. XIX в. (Ивановская область, г. Шуя, Советская ул., 11, лит. А, Б, В, Ж) со всех сторон (граница территории объекта культурного наследия совпадает с внутренним контуром охранной зоны).

На территорию объекта культурного наследия не распространяются ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам, установленные в границах охранной зоны объекта культурного наследия, а действует режим, установленный в отношении территории данного объекта культурного наследия в соответствии с требованиями законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах охранной зоны объекта культурного наследия – ОЗ (участок ОЗ)

В соответствии с п. 9 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936) (далее – Положение) в границах охранной зоны объекта культурного наследия устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

1.1. Запрещено:

1.1.1. строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с подпунктом "б" п. 9 Положения и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды), а именно:

1.1.1.1. с целью сохранения и (или) восстановления (регенерации) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия, в частности, запрещено:

- снос объектов ценной исторической застройки и (или) их частей (Приложение 1 к Приложению 3);

Примечание:

реконструкция и капитальный ремонт ценной исторической застройки производится без изменения особенностей, представляющих историческую и архитектурную ценность объектов ценной исторической застройки (общие габариты здания, габариты отдельных элементов, строительные и отделочные материалы, форма кровли, форма и материал печных труб, декоративные элементы, габариты оконных и дверных проемов, заполнение оконных и дверных проемов с сохранением параметров остекления на дату постройки объекта). Для объектов в категории «Средовая застройка» могут быть использованы иные конструктивные материалы с обязательным сохранением отделочных материалов;

- размещение объектов, параметры которых превышают определенные на основании историко-архивных и библиографических материалов параметры и (или) параметры, приведенные в таблице требований к градостроительным регламентам;

- размещение жилых и хозяйственных строений, в том числе гаражей, на земельных участках со стороны улиц перед линией застройки (палисадниками перед жилыми домами);

- изменение линий застройки и красных линий;

- размещение производственных объектов и коммунально-складских объектов, прочих объектов, создающих санитарно-защитные зоны;

1.1.1.2. с целью сохранения природной среды объекта культурного наследия, в частности, запрещено:

- вырубка рядовых посадок деревьев и кустарников в пределах улицы Советской (примечание: возможны санитарные рубки и рубки ухода с компенсацией посадок);

- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие и приводящая к деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам;

1.1.2. применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие, в том числе динамическое воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку, приводящих к загрязнению природной среды, а также проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений¹, являющихся объектами культурного наследия и ценной исторической застройкой;

1.1.3. размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

1.2. Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды:

1.2.1. В отношении строительства линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, запрещено:

- строительство линейных объектов, за исключением строительства линейных объектов (инженерных сетей) подземным способом и сооружений на линейных объектах в параметрах и на участках, определенных требованиями к градостроительным регламентам;

- строительство новых дорог, прокладка новых улиц и проездов (ремонт, реконструкция, восстановление исторической трассировки улиц разрешены);

1.2.2. В отношении реконструкции объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия, запрещено:

- реконструкция объектов капитального строительства или их частей, не соответствующих типологическим, планировочным, масштабным характеристикам историко-градостроительной среды ансамбля «Усадьба Поповых», нарушающих визуальное восприятие ансамбля в его историко-градостроительной и природной среде, за исключением осуществления

¹ Согласно пп. «а» п. 9 Положения запрещено размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, также запрещены технологии, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку. Проведение мероприятий, создающих динамические, вибрационные нагрузки, пожароопасных (файер-шоу и подобные) и взрывоопасных мероприятий (салюты, фейерверки и подобное) создает потенциальную угрозу физической сохранности ансамбля и исторической застройки.

специальных мероприятий, направленных на устранение или уменьшение указанного несоответствия или нарушения;

- реконструкция объектов капитального строительства, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров их частей, зрительно воспринимаемых со стороны улиц, и изменением характера архитектурного решения уличных фасадов (в том числе замена окон со столярными заполнениями традиционного типа на "евроокна" без расстекловки), применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- реконструкция диссонирующих исторической среде объектов, осуществляемая без учета мер, направленных на уменьшение или исключение диссонирующего эффекта согласно рекомендациям Приложения 2 к настоящим требованиям;

1.2.3.1. В отношении размещения рекламы, вывесок, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, запрещено:

- размещение на фасадах зданий информационных вывесок размером более 0,6 x 2 м, информационных и рекламных объявлений размером более 0,6 x 0,8 м;

- размещение информационных и рекламных конструкций, информационных стендов, за исключением размещения отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, информационных стендов размером информационного поля не более 1,2 x 1,0 метра и общей высотой от уровня земли не более 2,0 м;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

1.2.3.2. запрещено размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы (временных, постоянных), за исключением:

- размещения некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы (временных, постоянных), предусмотренных требованиями к градостроительным регламентам и в параметрах, предусмотренных требованиями к градостроительным регламентам;

1.2.4. В отношении применения для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, запрещено:

- устройство на объектах капитального строительства кровель с изломами плоскости скатов, превышение приведенного в требованиях к градостроительным регламентам предельного угла наклона кровли;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы;

- применение для фасадов пластикового и металлического сайдинга, металлических листов, навесных панелей, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);
- применение окон из ПВХ-профиля без сохранения исторической расстекловки, пропорций и цвета рам;
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, ярко-зеленый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, автобусных остановок, элементов уличного дизайна, малых архитектурных форм, детских площадок и прочих зданий, строений и сооружений.

1.2.5. В отношении размещения базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды, запрещено:

- размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны;
- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, зернохранилища, элеваторы и подобное).

1.2.6. В отношении проведения работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, запрещено:

- благоустройство территории, нарушающее предмет охраны ансамбля «Усадьба Поповых» и настоящие требования. Благоустройство должно быть нацелено на организацию зон рекреации в целях оптимального восприятия ансамбля «Усадьбы Поповых» в его историческом и природном окружении;
- благоустройство территории, искажающее ландшафтные характеристики. Благоустройство территории должно быть направлено на инженерную подготовку и вертикальную планировку территории с целью организации водоотведения. При благоустройстве возможно сохранение существующих отметок рельефа, либо срезка грунта; подсыпка запрещена;
- размещение детских площадок с высотой максимального элемента более 2,2 метров;
- размещение малых архитектурных форм (элементов благоустройства, монументов) высотой более 2,2 метров;
- увеличение количества полос движения на проезжих частях улиц, проездов;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений, а также ограждений, выполненных из профнастила (металлических листов), сайдинга (пластикового, металлического, иных композитных материалов), бетонных панелей или блоков, кирпича. Установка ограждений, процент закрытой площади поверхности (прозрачности) которых превышает 50%;

- установка ограждений земельных участков вдоль улицы, превышающих по высоте 1,2 метра. Исключением является воссоздание исторического ограждения – в таком случае высота принимается по данным исследований;

- установка ограждений перед фасадами зданий, стоящих на линии застройки, совпадающей с красной линией;

- установка ограждений земельных участков внутри квартала, превышающих по высоте 1,5 метра;

- установка мусорных контейнеров и навесов над ними в пределах красных линий улиц Советской и проезда (пл. Комсомольская) вдоль объекта культурного наследия «Усадьба Поповых»;

1.2.7. В отношении размещения отходов производства и потребления, устройства складов и захоронений ядохимикатов запрещено:

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников.

Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия – ОЗ (участок ОЗ)

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Примечание
Основные виды разрешенного использования земельных участков		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	
2.7	Обслуживание жилой застройки	
2.7.1	Хранение автотранспорта	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	
3.0, за исключение кодов 3.10	Общественное использование объектов капитального строительства	
4.0, за исключением 4.2, 4.3, 4.8, 4.9.1, 4.10	Предпринимательство	
5.2.1	Туристическое обслуживание	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	
9.3	Историко-культурная деятельность	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – требования не устанавливаются
 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – требования не устанавливаются

Все указанные виды разрешенного использования применяются с учетом ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во (максимальный параметр)
1	2	3	4
1	Требования к размерам земельных участков – не устанавливаются		
2	Местоположение зданий на участке		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.3	Требования по отступу от линии застройки - требуется соблюдение линии застройки – отступ от исторической линии застройки вглубь участка не допускается	метров	0
2.4	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	метров	от 3 до 24
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции. 2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек (зданий, строений, сооружений) запрещено, за исключением сооружений на линейных объектах.		
3	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельное количество этажей в зданиях без мансарды (существующие и возводимые здания) и в зданиях с мансардой (существующие и возводимые здания)	2 этажа, с учетом специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды	
3.2	Предельная высота объектов капитального строительства (существующие и возводимые здания) до карниза от существующей поверхности земли для одноэтажных зданий и одноэтажных зданий с мансардой	4,5 метров, с учетом специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды	
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства (существующие и возводимые здания) до конька кровли от существующей поверхности земли для одноэтажных зданий и одноэтажных зданий с мансардой	7,5 метров, с учетом специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды	
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства (существующие и возводимые здания) до карниза от существующей поверхности земли для двухэтажных зданий	8,0 метров, с учетом специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды	
3.5	Предельная высота объектов капитального строительства (существующие и возводимые)	11,0 метров,	

	здания) до конька кровли от существующей поверхности земли для двухэтажных зданий	с учетом специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды	
3.6	Предельное количество этажей хозяйственных построек при строительстве (воссоздании) и реконструкции	этажей	1
3.7	Предельная высота хозяйственных построек при строительстве (воссоздании) и реконструкции до карниза	метров	3,2
3.8	Предельная высота хозяйственных построек при строительстве (воссоздании) и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6,0
3.9	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	2,5 располагать вне основных видовых точек
	<i>Примечание:</i> 1. Указанные в п.п. 3.1 - 3.8 предельные параметры могут быть уточнены при реализации специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, увеличение допустимо не более 10 %. 2. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту. 3. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.		
4	Процент, площадь застройки земельных участков		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	35
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными - в капитальном некапитальном либо временном исполнении)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки (существующие и воссоздаваемые здания), максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства (существующие и воссоздаваемые здания)	определяются на основании исторических параметров в рамках специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды	
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных построек	метров	5,0 x 20,0
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x 2,5 располагать вне основных видовых точек
	<i>Примечание:</i> 1. Указанные предельные параметры могут быть уточнены при реализации специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, увеличение допустимо не более 10 %. 2. Существующие объекты могут сохранять существующую площадь (размеры). 3. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
5	Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, ценной исторической застройки и других на основании материалов историко-культурных исследований)		

5.1.1	<i>Объекты ценной исторической застройки сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции объектов ценной исторической застройки возможно восстановление исторических параметров, внешнего облика и материалов. В случае невозможности сохранения ценной исторической застройки по объективным основаниям ввиду его аварийного состояния допускается воссоздание как крайняя мера. Запрещается снос и полная разборка аварийного объекта ценной исторической застройки без сохранения ценных элементов и частей, которые могут быть использованы при последующем восстановлении объекта; для аварийных объектов ценной исторической застройки в категории «Ценная застройка» допускается снос (разборка) и воссоздание (в том числе с возможным использованием подлинного материала) с сохранением параметров в исторических конструктивных и отделочных материалах, в исторических колористических решениях; для аварийных объектов ценной исторической застройки в категории «Средовая застройка» допускается его снос (разборка) и воссоздание (в том числе с возможным использованием подлинного материала) в исторических и иных конструктивных материалах с сохранением параметров и внешнего облика отделочных материалов и исторических колористических решений.</i>		
5.1.2	<i>Компенсационное строительство вести путем воссоздания утраченных исторических объектов в первоначальных параметрах, строительных материалах, внешнем облике.</i>		
5.1.3	<i>Адаптационное строительство вести путем возведения объектов, сомасштабных сложившейся застройке, с соблюдением основных приёмов, характерных для исторической застройки, регламентацией высоты, габаритов, материала стен и отделки фасадов новых зданий, их членений, пластики, цветового решения, характера кровель и других характерных элементов для определенной застройки с учетом типологии исторической застройки.</i>		
5.1.4	<i>При строительстве на месте адаптированного исторической среде объекта возможно строительство объекта аналогичной типологии</i>		
5.2	Требования по реконструкции диссонирующих объектов		
5.2.1	<i>При реконструкции диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящим требованиям</i>		
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	Разрешенный тип крыши	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая; односкатная возможна для крылец и входных групп
5.3.2	Запрещённый тип крыши	тип	мансардная (с изломом плоскости скатов), односкатная (кроме крылец и входных групп) плоская, сложная
5.3.3	Угол наклона кровли при двускатной и вальмовой крыше при компенсационном и адаптационном строительстве (градусов от горизонтальной оси)	градусов	от 25 до 35
5.3.4	Угол наклона кровли при двускатной и вальмовой крыше при реконструкции и воссоздании (градусов от горизонтальной оси)	в пределах исторически существовавших объемно-пространственных параметров от 25 до 40 градусов (могут быть уточнены на основании историко-культурных исследований)	
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения		
5.5.1	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	до 40 %	
5.6	Автостоянки		

5.6.1	Автостоянки для легкового транспорта, максимальная вместимость одной автостоянки (расстояние между автостоянками не менее 20 метров)	машино-мест	10
5.6.2	Автостоянки для туристических автобусов, максимальная вместимость одной автостоянки (расстояние между автостоянками не менее 50 метров)	машино-мест	2
5.7	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы		
5.7.1	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные), за исключением территорий общего пользования в пределах улицы Советская и проезда (пл. Комсомольская), размеров в плане	метров, не более	5,0 на 4,0
5.7.2	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) за исключением территорий общего пользования в пределах улицы Советская и проезда (пл. Комсомольская), предельная высота	метров	4,5
5.7.3	Павильоны автобусных остановок, размер в плане. Примечание: павильоны автобусных остановок выполнять из деревянных или металлических конструкций с учетом исторической типологии	метров, не более	2,0 на 4,0
5.7.4	Павильоны автобусных остановок, предельная высота	метров	2,5
5.8	Цветовые решения При компенсационном строительстве (воссоздании утраченных элементов историко-градостроительной среды), реконструкции и ремонте таких объектов, реконструкции и ремонте ценной исторической застройки - цветовые решения определяются на основании материалов историко-культурных исследований. При адаптационном строительстве, благоустройстве, возведении всех типов зданий строений и сооружений, их реконструкции и ремонте для деревянных стен – натуральный цвет дерева, покраска обшивки – охра, светло-зеленый, зеленый, голубой, разбеленный светло-синий, разбеленный коричневый, красно-коричневый цвета (включая архитектурный декор). Для каменных стен – обмазка известковым раствором, окраска светлыми пастельными тонами или побелка по кирпичной кладке или штукатурке. Допускается красный кирпич без окраски. Для кровли – сурик, серый, коричневый, зеленый цвета.		
5.9	Разрешенные к применению строительные материалы (строительные материалы исторических объектов могут быть уточнены по архивно-библиографическим сведениям)		
5.9.1	Конструктивные материалы	дерево, кирпич, камень	
5.9.2	Отделочные материалы	дерево, кирпич с обмазкой, штукатуркой	
5.9.3	Материалы, используемые для крыши	металл (фальцевая кровля), металлические листы с высотой профиля не более 8 мм, шифер, гибкие кровли	
5.9.4	Материалы, применяемые для строительства сооружений на линейных объектах, подземной части объектов и печных труб	кирпич (с окраской и без), дерево, камень, металл	

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

2.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки (участки ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2, ЗРЗ-1.3)

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки (участки ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2, ЗРЗ-1.3)

В соответствии с п. 10 Положения в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

2.1.1. Запрещено:

2.1.1.1. использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку, а именно:

- использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку; применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность природного компонента историко-градостроительной среды;

2.1.1.2. размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, а именно:

- размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов;

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

2.1.2.1. В отношении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия, запрещено:

2.1.2.1.1. строительство, за исключением:

- строительства одно и двухэтажных зданий, осуществляемого путем возведения объектов, сомасштабных сложившейся застройке, с соблюдением

основных приемов, характерных для исторической застройки, регламентацией высоты, габаритов, материала стен и отделки фасадов новых зданий, их членений, пластики, цветового решения, характера кровель и других характерных элементов для определенной застройки. Разрешены следующие виды строительства: новое строительство (максимум трех надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении типологии; адаптационное строительство; восстановление (воссоздание) утраченных объектов на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления;

2.1.2.1.2. строительство и реконструкция в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих ее сохранению, а именно:

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- строительство, приводящее к утрате либо повреждению элементов исторической среды объекта культурного наследия «Усадьба Поповых», в том числе ценной исторической застройки; в том числе строительство производственных и коммунально-складских объектов I, II, III, IV классов опасности;
- строительство с нарушением линий застройки и красных линий;
- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, перед жилыми домами;
- размещение застройки в пределах существующих улиц (в пределах красных линий улиц);
- подсыпка грунта при строительстве выше существующих отметок поверхности земли (вертикальная планировка нацелена на отвод воды от зданий и решается за счет срезки грунта, допустима засыпка локальных понижений);
- использование иных конструктивных и отделочных материалов, материалов, цветовых решений, кроме предусмотренных требованиями к градостроительным регламентам (данное требование распространяется на все виды строительства, реконструкции и ремонта);
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- реконструкция и капитальный ремонт (ремонт), производимый с изменением особенностей, представляющих историческую и архитектурную ценность объектов ценной исторической застройки;
- реконструкция и капитальный ремонт объектов, связанные с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны (за исключением объектов ценной исторической застройки, параметры которых могут быть увеличены до исторических на основании историко-архивных материалов). Примечание: реконструкция и капитальный ремонт объектов могут проводиться как с сохранением существующих параметров, так и с увеличением до разрешенных параметров;

- реконструкция и капитальный ремонт диссонирующих к исторической среде объектов или их частей без учета мер, направленных на устранение или уменьшение диссонирующего эффекта или нарушения, согласно рекомендациям приложения 2 к настоящим требованиям;

2.1.2.1.3. строительство и реконструкция в параметрах, препятствующих восстановлению историко-градостроительной среды, а именно:

- новое строительство на месте утраченного (ранее) либо снесенного (во время действия зон охраны) объекта ценной исторической застройки (либо его части), за исключением воссоздания ценных элементов историко-градостроительной среды в их исторических параметрах, в том числе конструктивных и отделочных материалах, колористических решениях (примечание: с учетом «Требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»);

2.1.2.2. В отношении строительства линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, запрещено:

- строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, в том числе:

а) прокладка наземных и надземных инженерных сетей, за исключением установки наземных опор освещения;

б) установка сооружений на линейных объектах, превышающая установленные предельные параметры;

- запрещено строительство новых дорог и новых улиц;

2.1.2.3. В отношении размещения рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, запрещено:

- размещение на фасадах зданий вывесок размером более 0,6 х 2 м, информационных и рекламных объявлений размером более 0,6 х 0,8 м;

- размещение информационных и рекламных конструкций, информационных стендов размером информационного поля более 1,2 х 1,0 и общей высотой от уровня земли более 2,0 м;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- размещения хозяйственных построек, некапитальных строений, сооружений, киосков, навесов (временных, постоянных), павильонов автобусных остановок, превышающих предельные параметры, приведенные в

«Требованиях к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений, а также ограждений, выполненных из профнастила (металлических листов), сайдинга (пластикового, металлического, иных композитных материалов), бетонных панелей или блоков. Установка ограждений, процент закрытой площади поверхности (прозрачности) которых превышает 50%, кроме случаев восстановления исторического сплошного ограждения;

- установка ограждений земельных участков вдоль улицы, превышающих по высоте 1,2 метра, кроме случаев восстановления исторического ограждения иной высоты;

- установка ограждений земельных участков внутри квартала, превышающих по высоте 1,8 метра;

- размещение плоскостных объектов (площадок, спортивных площадок), за исключением размещения плоскостных объектов (площадок, спортивных площадок) с максимальной высотой ограждения 1,8 м в визуально проницаемом исполнении;

- размещение детских площадок с высотой максимального элемента более 2,5 метров;

- размещение малых архитектурных форм (элементов благоустройства, монументов) высотой более 2,5 метров;

- размещение открытых парковок и автостоянок, за исключением предусмотренных требованиями к градостроительным регламентам и в параметрах, предусмотренных «Требованиями к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

- строительство и благоустройство на территории, приводящее к нарушению восприятия объектов культурного наследия и композиционно связанных с ними доминант в их историческом и природном окружении;

- строительство и благоустройство, приводящие к увеличению отметок (уровня) земной поверхности, и, как следствие, приводящее к изменению стока поверхностных вод от задний и сооружений, древесно-кустарниковой растительности;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий.

2.1.2.4. В отношении размещения базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды, запрещено:

- размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенн.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона малоэтажной исторической застройки (участки ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2, ЗРЗ-1.3)

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Примечание
Основные виды разрешенного использования земельных участков		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
2.3	Блокированная жилая застройка	
2.7	Обслуживание жилой застройки	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	
3.1	Коммунальное обслуживание	
3.2	Социальное обслуживание	
3.3	Бытовое обслуживание	
3.4	Здравоохранение	
3.5	Образование и просвещение	
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	
3.8	Общественное управление	
4.4	Магазины	
4.5	Банковская и страховая деятельность	
4.6	Общественное питание	
4.7	Гостиничное обслуживание	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	
5.2.1	Туристическое обслуживание	
9.3	Историко-культурная деятельность	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	
Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – требования не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – требования не устанавливаются		

Все указанные виды разрешенного использования применяются с учетом ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во (максималь ный параметр)
1	2	3	4
1	Требования к размерам земельных участков		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	метров	12
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	метров	35
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность в глубь участка	метров	18
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность в глубь участка	метров	45
1.5	Максимальный размер земельного участка по площади	кв. метров	2000
1.6	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. 2. Размеры земельных участков могут отличаться от установленных регламентом зоны в случае подтверждения исторических границ участка материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>		
2	Местоположение зданий на участке		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.3	Требования по отступу от линии застройки - требуется соблюдение линии застройки	метров	0
2.4	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	метров	от 3,0 до 24,0
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции. 2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.</i>		
3	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельное количество этажей в зданиях без мансарды	этажей	2
3.2	Предельное количество этажей в зданиях с мансардой (мезонином). <i>Примечание: при компенсационном и адаптационном строительстве может быть уточнено на основании историко-культурных исследований</i>	этажей	3
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до карниза для одноэтажных	метров	4,5

	зданий (также до карниза первого этажа в зданиях в два этажа один из которых мансардный)		
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли – наивысшей точки зданий (также до карниза первого этажа в зданиях в два этажа один из которых мансардный)	метров	7,5
3.5	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до карниза для двухэтажных зданий (также для зданий в три этажа, один из которых мансардный)	метров	8,0
3.6	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли – наивысшей точки зданий (также для зданий в три этажа, один из которых мансардный)	метров	11,0
3.7	Строительство следует вести с учетом типологии застройки, принятой в историческом поселении		
3.8	Предельное количество этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	этажей	1
3.9	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	3,2
3.10	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6,0
3.11	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	2,5 располагать вне основных видовых точек на объекты культурного наследия
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту. 2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли. 3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
4	Процент, площадь застройки земельных участков		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	35
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства с учетом входной группы (пристройки)	кв. метров	260
4.4	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства с учетом входной группы (пристройки) при компенсационном и адаптационном строительстве	кв. метров	420
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	метров	14,0 на 22,0
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при компенсационном и адаптационном строительстве	в исторически существовавших параметрах	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, ориентированных узким фасадом на красную линию (расположенных по линии застройки)	метров	5,0 x 30,0
4.8	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, расположенных в глубине участка не ближе 20 метров от линии застройки	метров	8,0 x 14,0
4.9	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x 2,5

	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (параметры которых выше установленных) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации. Требования по ценной исторической застройке приведены в п.5 2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
5	Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, ценной исторической застройки и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	Объекты ценной исторической застройки сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции объектов ценной исторической застройки возможно восстановление исторических параметров, внешнего облика и материалов. В случае невозможности сохранения ценной исторической застройки по объективным основаниям ввиду его аварийного состояния допускается воссоздание как крайняя мера. Запрещается снос и полная разборка аварийного объекта ценной исторической застройки без сохранения ценных элементов и частей, которые могут быть использованы при последующем восстановлении объекта; для аварийных объектов ценной исторической застройки в категории «Ценная застройка» допускается снос (разборка) и воссоздание (в том числе с возможным использованием подлинного материала) с сохранением параметров в исторических конструктивных и отделочных материалах, в исторических колористических решениях; для аварийных объектов ценной исторической застройки в категории «Средовая застройка» допускается его снос (разборка) и воссоздание (в том числе с возможным использованием подлинного материала) в исторических и иных конструктивных материалах с сохранением параметров и внешнего облика отделочных материалов и исторических колористических решений.		
5.1.2	Компенсационное строительство вести путем воссоздания утраченных исторических объектов в первоначальных параметрах, строительных материалах, внешнем облике.		
5.1.3	Адаптационное строительство вести путем возведения объектов, сомасштабных сложившейся застройке, с соблюдением основных приёмов, характерных для исторической застройки, регламентацией высоты, габаритов, материала стен и отделки фасадов новых зданий, их членений, пластики, цветового решения, характера кровель и других характерных элементов для определенной застройки с учетом типологии исторической застройки		
5.1.4	При строительстве на месте адаптированного объекта возможно строительство объекта аналогичной типологии		
5.2	Требования по реконструкции диссонирующих объектов		
5.2.1	При реконструкции диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящим требованиям		
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	Разрешенный тип крыши	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая; для крылец и входных групп допускается скатная
5.3.2	Запрещенный тип крыши	тип	мансардная (с изломом плоскости скатов), односкатная (кроме крылец и входных групп), плоская, сложная

5.3.3	<i>Угол наклона кровли при двускатной и вальмовой крыше (градусов от горизонтальной оси)</i>		градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада			
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства		%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах		%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)		%	до 20 до 40
5.6	Автостоянки – требования не устанавливаются			
5.7	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы			
5.7.1	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) на участках, размер в плане		метров, не более	5,0 на 4,0
5.7.2	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) на участках, предельная высота		метров, не более	4,5
5.7.3	Павильоны автобусных остановок на участках, размер в плане		метров, не более	2,0 на 4,0
5.7.4	Павильоны автобусных остановок, предельная высота		метров	2,5
5.8	Цветовые решения	При компенсационном строительстве (воссоздании утраченных элементов историко-градостроительной среды), реконструкции и ремонте таких объектов, реконструкции и ремонте ценной исторической застройки - цветовые решения определяются на основании материалов историко-культурных исследований. При адаптационном и прочем строительстве, благоустройстве, возведении всех типов зданий строений и сооружений, их реконструкции и ремонте для деревянных стен – натуральный цвет дерева, покраска обшивки – охра, светло-зеленый, зеленый, голубой, разбеленный светло-синий, разбеленный коричневый, красно-коричневый цвета (включая архитектурный декор). Для каменных стен – обмазка известковым раствором, окраска светлыми пастельными тонами или побелка по кирпичной кладке или штукатурке. Допускается красный кирпич без окраски. Для кровли – сурик, серый, коричневый, зеленый цвета.		
5.9	Разрешенные к применению строительные материалы			
5.9.1	Конструктивные материалы		дерево, кирпич, камень	
5.9.2	Отделочные материалы		дерево, кирпич с обмазкой, штукатуркой	
5.9.3	Материалы, используемые для крыш		металл (фальцевая кровля), металлические листы с высотой профиля не более 8 мм, шифер, гибкие кровли, дерево	
5.9.4	Материалы, применяемые для строительства сооружений на линейных объектах, подземной части объектов и печных труб		кирпич (с окраской и без), камень, металл	

2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
Тип 2 – зона крупных общественных комплексов (участок ЗРЗ-2)

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной

деятельности. Тип 2 – зона крупных общественных комплексов (участок ЗРЗ-2)

В соответствии с п. 10 Положения в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

2.2.1. Запрещено:

2.2.1.1. использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку, а именно:

- использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку; применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность природного компонента историко-градостроительной среды;

2.2.1.2. размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, а именно:

- размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов;

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

2.2.2.1. В отношении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия, запрещено:

2.2.2.1.1. строительство, за исключением:

- строительства жилых и общественных зданий в один-три этажа с возможностью устройства цокольного этажа за счет перепада рельефа при соблюдении предельных параметров, приведенных в настоящих требованиях.

Строительство должно вестись с учетом необходимости восстановления исторических линий застройки улиц Советская, Стрелецкая, Васильевская и проезда (пл. Комсомольская) ограничивающих квартал, а также с учетом необходимости сохранения видовых точек на колокольню Воскресенского собора с проезда, что достигается за счет варьирования высоты объектов на участке. При строительстве вдоль улицы Советской рекомендуется выделение первого этажа горизонтальным членением. На месте бывшего пруда, в том числе возможна организация сухого фонтана с освоением подземного пространства, также возможно размещение автостоянки. Строительство в подзоне должно способствовать нейтрализации диссонирующего объекта (здания Главмага), как за счет восстановления линий застройки, так и за счет применения традиционных для города Шуи типов построек. Разрешены следующие виды строительства: новое строительство; адаптационное строительство; восстановление (воссоздание) утраченных объектов на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления.

- размещения и оборудования элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, при соблюдении предельных параметров;

2.2.2.1.2. строительство и реконструкция в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих ее сохранению, а именно:

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- строительство, приводящее к утрате либо повреждению элементов исторической среды объекта культурного наследия «Усадьба Поповых», в том числе ценной исторической застройки; в том числе строительство производственных и коммунально-складских объектов I, II, III, IV классов опасности;

- строительство с нарушением линий застройки и красных линий;

- подсыпка грунта при строительстве выше существующих отметок поверхности земли (вертикальная планировка нацелена на отвод воды от зданий и решается за счет срезки грунта, допустима засыпка локальных понижений);

- использование иных конструктивных и отделочных материалов, материалов, цветовых решений, кроме предусмотренных требованиями к градостроительным регламентам (данное требование распространяется на все виды строительства, реконструкции и ремонта);

- реконструкция и капитальный ремонт объектов, связанные с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны;

- реконструкция и капитальный ремонт диссонирующих к исторической среде объектов или их частей без учета мер, направленных на устранение или уменьшение диссонирующего эффекта или нарушения, согласно рекомендациям Приложения 2 к настоящим требованиям.

2.2.2.2. В отношении строительства линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, запрещено:

- строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, в том числе:

- а) прокладка наземных и надземных инженерных сетей, за исключением установки наземных опор освещения;

- б) установка сооружений на линейных объектах, превышающая установленные предельные параметры;

- запрещено строительство новых дорог и новых улиц.

2.2.2.3. В отношении размещения рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, запрещено:

- размещение на фасадах зданий, расположенных на линии застройки, вывесок размером более 0,6 x 2 м, информационных и рекламных объявлений размером более 0,6 x 0,8 м;

- размещение на фасадах зданий, выходящих внутрь квартала, вывесок размером более 1,2 x 4 м, информационных и рекламных объявлений размером более 0,6 x 0,8 м;

- размещение информационных и рекламных конструкций, информационных стендов размером информационного поля более 1,5 x 2,0 метра и общей высотой от уровня земли более 3,5 м;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- размещения хозяйственных построек, некапитальных строений, сооружений, киосков, навесов (временных, постоянных), павильонов автобусных остановок, превышающих предельные параметры, приведенные в «Требованиях к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

- установка мусорных контейнеров и навесов над ними, искажающих панорамы и виды на объекты культурного наследия;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений, а также ограждений, выполненных из профнастила (металлических листов), сайдинга (пластикового, металлического, иных композитных материалов), бетонных панелей или блоков. Установка ограждений, процент закрытой площади поверхности (прозрачности) которых превышает 50%, кроме случаев восстановления исторического сплошного ограждения;

- установка ограждений земельных участков вдоль улицы, превышающих по высоте 1,2 метра, кроме случаев восстановления исторического ограждения иной высоты;

- установка ограждений земельных участков внутри квартала, превышающих по высоте 1,8 метра;
- строительство и благоустройство на территории, приводящее к нарушению восприятия объектов культурного наследия и композиционно связанных с ними доминант в их историческом и природном окружении;
- строительство и благоустройство, приводящие к увеличению отметок (уровня) земной поверхности, и, как следствие, приводящее к изменению стока поверхностных вод от задний и сооружений, древесно-кустарниковой растительности;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий.

2.2.2.4. В отношении размещения базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды, запрещено:

- размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенн.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона крупных общественных комплексов (участок ЗРЗ-2)

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Примечание
Основные виды разрешенного использования		
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства	
4.0, за исклю- чением 4.9.1	Предпринимательство	
5.1, за исклю- чением 5.1.5, 5.1.6	Спорт	
5.2.1	Туристическое обслуживание	
9.3	Историко-культурная деятельность	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
2.3	Блокированная жилая застройка	
2.7	Обслуживание жилой застройки	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – требования не устанавливаются

Все указанные виды разрешенного использования применяются с учетом ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во (максимальный параметр)
1	2	3	4
1	Требования к размерам земельных участков – не устанавливаются		
2	Местоположение зданий на участке		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Требования по отступу от линии застройки - требуется соблюдение линии застройки – восстановление исторической линии застройки улиц	метров	0
2.3	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	метров	0
2.4	Требования к интервалу в уличном фронте застройки от 3,0 до 24,0 метров. Вдоль улицы Советской объекты могут быть заблокированы с устройством ниш шириной не менее 4 метров и глубиной не менее 4 метров между корпусами для формирования разреженного фронта застройки, близкого к историческому, при условии разновеликих объемов блокируемых объектов (отличающихся по высоте, имеющих ширину вдоль улицы от 11,0 до 35,0 метров). Вдоль прочих границ квартала заблокировано может быть не более 3 объектов (корпусов) без дополнительных условий.		
	<i>Примечание:</i> 1. <i>Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, навильонов) и сооружений на линейных объектах.</i>		
3	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельное количество этажей: - в зданиях, расположенных вдоль улицы Советской (фронт исторической линии застройки северной стороны площади Фрунзе (бывшей Дровяной) на глубину до 30 метров от линии застройки вглубь квартала) от юго-западного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» до перекрестка улицы Советской с улицей Стрелецкой; - в зданиях (пристройках к зданиям), расположенных на расстоянии не менее 16 метров от красных линий улиц Васильевская и Стрелецкая в глубине квартала; - в зданиях (пристройках к зданиям), расположенных на расстоянии не менее 32 метров от красной линии проезда (пл. Комсомольская) в глубине квартала. <i>Примечание: внутри квартала, за счет наличия значительного перепада рельефа, дополнительно возможно формирование цокольного этажа, при условии соблюдения высоты цоколя не более 1 метра, выходящего на линии застройки улиц и при соблюдении высоты конька здания (отметки максимальной точки здания) не выше 118,0 мБС.</i>	требование к количеству этажей не устанавливается (требуется соблюдение предельной высоты)	

3.2	Предельное количество этажей в зданиях с мансардой, расположенных вдоль улицы Стрелецкой от юго-восточного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» до перекрестка с улицей Васильевской и на участке улицы Советской (на глубину до 30 метров от линии застройки вглубь квартала) от перекрестка с проездом (пл. Комсомольская) до юго-западного угла торгового центра «Городской универсальный магазин»	этажей	3
3.3	Предельное количество этажей в зданиях без мансарды, расположенных вдоль улицы Стрелецкой от юго-восточного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» до перекрестка с улицей Васильевской и на участке улицы Советской (на глубину до 30 метров от линии застройки вглубь квартала) от перекрестка с проездом (пл. Комсомольская) до юго-западного угла торгового центра «Городской универсальный магазин»	этажей	2
3.4	Предельное количество этажей в двухэтажных зданиях и зданиях с мансардой, расположенных вдоль проезда (пл. Комсомольская) от юго-западного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» в сторону улицы Васильевской (на глубину 32 метра от линии застройки вглубь квартала) от и улицы Васильевской до северо-восточного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» (на глубину до 16 метров от линии застройки вглубь квартала).	этажей	2
3.5	Предельное количество этажей (уровней) при компенсационном и адаптационном строительстве	этажей	3
3.6	Предельная высота объектов капитального строительства <u>до карниза</u> : - в зданиях, расположенных вдоль улицы Советской (фронт исторической линии застройки северной стороны площади Фрунзе (бывшей Дровяной) от юго-западного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» до перекрестка улицы Советской с улицей Стрелецкой; - в зданиях (пристройках к зданиям), расположенных на расстоянии не менее 16 метров от красных линий улиц Васильевская и Стрелецкая в глубине квартала; - в зданиях (пристройках к зданиям), расположенных на расстоянии не менее 32 метров от красной линии проезда (пл. Комсомольская) в глубине квартала.	метров	11,0
3.7	Предельная высота объектов капитального строительства <u>до конька кровли (наивысшей точки здания)</u> : - в зданиях, расположенных вдоль улицы Советской (фронт исторической линии застройки северной стороны площади Фрунзе (бывшей Дровяной) от юго-западного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» до перекрестка улицы Советской с улицей Стрелецкой; - в зданиях (пристройках к зданиям), расположенных на расстоянии не менее 16 метров от красных линий улиц Васильевская и Стрелецкая в глубине квартала; - в зданиях (пристройках к зданиям), расположенных на расстоянии не менее 32 метров от красной линии проезда (пл. Комсомольская) в глубине квартала.	метров	15,0 (не выше 118,0 мБС)
3.8	Предельная высота объектов капитального строительства <u>до карниза второго этажа</u> (над вторым этажом) в зданиях с мансардой и зданиях без мансарды, расположенных вдоль улицы Стрелецкой от юго-восточного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» до перекрестка с улицей Васильевской и на участке улицы Советской (на глубину до 30 метров от линии застройки вглубь квартала) от перекрестка с проездом до юго-	метров	7,5

	западного угла торгового центра «Городской универсальный магазин».			
3.9	Предельная высота объектов капитального строительства <u>до конька кровли (наивысшей точки здания)</u> в зданиях с мансардой и зданиях без мансарды, расположенных вдоль улицы Стрелецкой от юго-восточного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» до перекрестка с улицей Васильевской и на участке улицы Советской (на глубину до 30 метров от линии застройки вглубь квартала) от перекрестка с проездом до юго-западного угла торгового центра «Городской универсальный магазин».		метров	12,0
3.10	Предельная высота объектов капитального строительства <u>до карниза</u> в зданиях с мансардой и зданиях без мансарды, расположенных вдоль проезда (пл. Комсомольская) от юго-западного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» в сторону улицы Васильевской и зданиях, расположенных вдоль улицы Васильевской до северо-восточного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» (на глубину до 16 метров от линии застройки вглубь квартала).		метров	7,0
3.11	Предельная высота объектов капитального строительства <u>до конька кровли (наивысшей точки здания)</u> в зданиях с мансардой и зданиях без мансарды, расположенных вдоль проезда (пл. Комсомольская) от юго-западного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» в сторону улицы Васильевской и зданиях, расположенных вдоль улицы Васильевской до северо-восточного угла торгового центра «Городской универсальный магазин» (на глубину до 16 метров от линии застройки вглубь квартала).		метров	11,0 (до 113,5 мБС)
3.12	Предельная высота объектов капитального строительства при компенсационном и адаптационном строительстве. <i>Может быть уточнена на основании архивных данных</i>		метров	15,0
3.14	Строительство следует вести с учетом типологических особенностей исторической застройки			
3.15	Предельное количество этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции		этажей	1
3.16	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза		метров	3,2
3.17	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)		метров	6,0
3.18	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5 располагать вне основных видовых точек на объекты культурного наследия	
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту. 2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли. 3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований.			
4	Процент, площадь застройки земельных участков			
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка		%	85
4.2	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства. Вдоль улицы Советской объекты могут быть сблокированы с устройством ниш шириной не менее 4 метров и глубиной не менее 4 метров между корпусами для формирования фронта застройки близкого к историческому, при условии разновеликих объемов блокируемых объектов (отличающихся по высоте, имеющих ширину вдоль улицы от 11,0 до 35,0 метров).		Протяженность фасада вдоль линии застройки от 11,0 до 35,0 метров. Прочие параметры в плане не устанавливаются.	

	Вдоль прочих границ квартала заблокировано может быть не более 3 объектов (корпусов) без дополнительных условий.			
4.3	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при компенсационном и адаптационном строительстве <i>Могут быть уточнены на основании архивных данных</i>		метров	16,0 x 30,0
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, ориентированных узким фасадом на красную линию (расположенных по линии застройки)		метров	5,0 x 30,0
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, расположенных в глубине участка не ближе 20 метров от линии застройки		Параметры не устанавливаются	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах		метров	4,0 x 6,0
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (параметры которых выше установленных) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации. 2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований			
5	Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции			
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, ценной исторической застройки и других на основании материалов историко-культурных исследований)			
5.1.1	Компенсационное строительство вести путем воссоздания утраченных исторических объектов в первоначальных параметрах, строительных материалах, внешнем облике. В случае, если имеется исторический план с местоположением утраченного исторического объекта, но архивно-библиографических данных по внешнему облику не имеется, то следует применять адаптационное строительство с учетом типологии исторической застройки и с учетом имеющихся сведений о размерах постройки в плане. В случае если на месте утраченного исторического объекта расположен современный объект, он может существовать без ограничения срока. При этом в случае принятия решения о сносе объекта допускается воссоздание.			
5.1.2	Адаптационное строительство вести путем возведения объектов, сомастиабных сложившейся застройке, с соблюдением основных приёмов, характерных для исторической застройки, регламентацией высоты, габаритов, материала стен и отделки фасадов новых зданий, их членений, пластики, цветового решения, характера кровель и других характерных элементов для определенной застройки с учетом типологии исторической застройки			
	<i>Примечание:</i> 1. Строительство возможно как в виде нового строительства, так и путем компенсационного либо адаптационного строительства.			
5.2	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам			
5.2.1	Разрешенный тип крыши	тип	двускатная, вальмовая, скатная. Внутри квартала возможно применение плоской кровли	
5.2.2	Запрещённый тип крыши	тип	мансардная (с переломами скатов), плоская (на объектах, примыкающих к красной линии)	
5.2.3	Угол наклона кровли при двускатной и вальмовой крыше (градусов от горизонтальной оси)		градусов	от 25 до 35
5.3	Процент остекления от площади фасада			
5.3.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства для фасадов, ориентированных на красные линии улиц		%	до 20
5.3.2	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства для фасадов, ориентированных внутрь квартала		%	не устанавливается

5.3.3	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах		%	до 20
5.4	Процент озеленения земельного участка (древесно-кустарниковая растительность)		%	не менее 10%
5.5	Автостоянки – не устанавливается			
5.6	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы			
5.6.1	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) на участках, размер в плане на участках		метров, не более	10,0 на 12,0
5.6.2	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) на участках, предельная высота		метров, не более	6,0
5.6.3	Павильоны автобусных остановок на участках, размер в плане		метров, не более	2,0 на 4,0
5.6.4	Павильоны автобусных остановок, предельная высота		метров	2,5
5.7	Цветовые решения	При компенсационном строительстве (воссоздании утраченных элементов историко-градостроительной среды), реконструкции и ремонте таких объектов, реконструкции и ремонте ценной исторической застройки - цветовые решения определяются на основании материалов историко-культурных исследований. При адаптационном и прочем строительстве, благоустройстве, возведении всех типов зданий строений и сооружений, их реконструкции и ремонте для деревянных стен – натуральный цвет дерева, покраска обшивки – охра, светло-зеленый, зеленый, голубой, разбеленный светло-синий, разбеленный коричневый, красно-коричневый цвета (включая архитектурный декор). Для каменных стен – обмазка известковым раствором, окраска светлыми пастельными тонами или побелка по кирпичной кладке или штукатурке. Допускается красный кирпич без окраски. Для кровли – сурик, серый, коричневый, зеленый цвета.		
5.8	Разрешенные к применению строительные материалы			
5.8.1	Конструктивные материалы		дерево, кирпич, камень, для построек внутри квартала допускаются металлические конструкции	
5.8.2	Отделочные материалы		дерево, кирпич с обмазкой, штукатуркой, внутри квартала возможно применение имитации данных материалов	
5.8.3	Материалы, используемые для крыши		металл (фальцевая кровля), металлические листы с высотой профиля не более 8 мм, шифер, гибкие кровли, дерево	
5.8.4	Материалы, применяемые для строительства сооружений на линейных объектах, подземной части объектов и печных труб		кирпич (с окраской и без), камень, металл	

**2.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
Тип 3 – зона многоквартирной застройки (участок ЗРЗ-3)**

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 3 – зона многоквартирной застройки (участок ЗРЗ-3)

В соответствии с п. 10 Положения в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

2.3.1. Запрещено:

2.3.1.1. использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку, а именно:

- использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку; применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность природного компонента историко-градостроительной среды;

2.3.1.2. размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, а именно:

- размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов;

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

2.3.2.1. В отношении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия, запрещено:

2.3.2.1.1. строительство, за исключением:

- строительства жилых зданий высотой до четырех надземных этажей (до пяти надземных этажей для существующих объектов и в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров, приведенных в настоящих требованиях; возможно использование нижних этажей под общественную функцию; Разрешены следующие виды строительства: новое строительство; адаптационное строительство; восстановление (воссоздание) утраченных объектов на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления;

2.3.2.1.2. строительство и реконструкция в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих ее сохранению, а именно:

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- строительство, приводящее к утрате либо повреждению элементов исторической среды объекта культурного наследия «Усадьба Поповых», в том числе ценной исторической застройки; в том числе строительство производственных и коммунально-складских объектов I, II, III, IV классов опасности;
- строительство с нарушением линий застройки и красных линий;
- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, перед жилыми домами;
- размещение застройки в пределах улиц (в пределах красных линий улиц);
- подсыпка грунта при строительстве выше существующих отметок поверхности земли (вертикальная планировка нацелена на отвод воды от зданий и решается за счет срезки грунта, допустима засыпка локальных понижений);
- использование иных конструктивных и отделочных материалов, материалов, цветовых решений, кроме предусмотренных требованиями к градостроительным регламентам (данное требование распространяется на все виды строительства, реконструкции и ремонта);
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- реконструкция и капитальный ремонт (ремонт), производимый с изменением особенностей, представляющих историческую и архитектурную ценность объектов ценной исторической застройки;
- реконструкция и капитальный ремонт объектов, связанные с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны (за исключением объектов ценной исторической застройки, параметры которых могут быть увеличены до исторических на основании историко-архивных материалов);
- реконструкция и капитальный ремонт диссонирующих к исторической среде объектов или их частей без учета мер, направленных на устранение или уменьшение диссонирующего эффекта или нарушения, согласно рекомендациям приложения 2 к настоящим требованиям;

2.3.2.1.3. строительство и реконструкция в параметрах, препятствующих восстановлению историко-градостроительной среды, а именно:

- новое строительство на месте утраченного (ранее) либо снесенного (во время действия зон охраны) объекта ценной исторической застройки (либо его части) и исторических утраченных доминант, за исключением воссоздания ценных элементов историко-градостроительной среды в их исторических параметрах, в том числе конструктивных и отделочных материалах, колористических решениях (примечание: с учетом «Требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»);

2.3.2.2. В отношении строительства линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, запрещено:

- строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, в том числе:

а) прокладка наземных и надземных инженерных сетей, за исключением установки наземных опор освещения;

б) установка сооружений на линейных объектах, превышающая установленные предельные параметры;

- запрещено строительство новых дорог и новых улиц.

2.3.2.3. В отношении размещения рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, запрещено:

- размещение на фасадах зданий вывесок размером более 1,0 х 3,0 м, информационных и рекламных объявлений размером более 0,6 х 0,8 м;

- размещение информационных и рекламных конструкций, информационных стендов размером информационного поля более 1,5 х 2,5 метра и общей высотой от уровня земли более 3,0 м;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- размещения хозяйственных построек, некапитальных строений, сооружений, киосков, навесов (временных, постоянных), павильонов автобусных остановок, превышающих предельные параметры, приведенные в «Требованиях к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений, а также ограждений, выполненных из профнастила (металлических листов), сайдинга (пластикового,

металлического, иных композитных материалов), бетонных панелей или блоков. Установка ограждений, процент закрытой площади поверхности (прозрачности) которых превышает 50%, кроме случаев восстановления исторического сплошного ограждения;

- установка ограждений земельных участков вдоль улицы, превышающих по высоте 1,2 метра, кроме случаев восстановления исторического ограждения иной высоты;

- установка ограждений земельных участков внутри квартала, превышающих по высоте 1,8 метра;

- размещение плоскостных объектов (площадок, спортивных площадок), за исключением размещения плоскостных объектов (площадок, спортивных площадок) с максимальной высотой ограждения 1,8 м в визуально проницаемом исполнении;

- размещение детских площадок с высотой максимального элемента более 2,5 метров;

- размещение малых архитектурных форм (элементов благоустройства, монументов) высотой более 2,5 метров;

- размещение открытых парковок и автостоянок, за исключением предусмотренных требованиями к градостроительным регламентам и в параметрах, предусмотренных «Требованиями к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

- строительство и благоустройство на территории, приводящее к нарушению восприятия объектов культурного наследия и композиционно связанных с ними доминант в их историческом и природном окружении;

- строительство и благоустройство, приводящие к увеличению отметок (уровня) земной поверхности, и, как следствие, приводящее к изменению стока поверхностных вод от задний и сооружений, древесно-кустарниковой растительности;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий.

2.3.2.4. В отношении размещения базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды, запрещено:

- размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенн.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 3 – зона многоквартирной застройки (участок ЗРЗ-3)

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

од	Наименование ВРИ земельного участка	Примечание
Основные виды разрешенного использования земельных участков		
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
2.3	Блокированная жилая застройка	
2.5	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	С установлением ограничения максимально в пять этажей
2.7	Обслуживание жилой застройки	
3.1	Коммунальное обслуживание	
3.2	Социальное обслуживание	
3.3	Бытовое обслуживание	
3.4	Здравоохранение	
3.5	Образование и просвещение	
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	
3.8	Общественное управление	
4.4	Магазины	
4.5	Банковская и страховая деятельность	
4.6	Общественное питание	
4.7	Гостиничное обслуживание	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	
5.2.1	Туристическое обслуживание	
9.3	Историко-культурная деятельность	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – требования не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – требования не устанавливаются		

Все указанные виды разрешенного использования применяются с учетом ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во (максимальный параметр)
1	2	3	4
1	Требования к размерам земельных участков		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	метров	30

	<i>Примечание:</i> 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. 2. Размеры земельных участков могут отличаться от установленных регламентом зоны в случае подтверждения исторических границ участка материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).		
2	Местоположение зданий на участке		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.3	Требования по отступу от линии застройки - требуется соблюдение линии застройки	метров	0
2.4	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	метров	2
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции. 2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.		
3	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельное количество этажей в зданиях без мансарды. <i>Примечание: вдоль улицы Советской возможно исключительно компенсационное строительство – до 3 этажей. Вдоль площади Комсомольской возможно исключительно компенсационное строительство – до 5 этажей с переменной этажностью. За счет перепада рельефа возможна организация дополнительного цокольного этажа.</i>	этажей	3
3.2	Предельное количество этажей в зданиях с мансардой	этажей	4
3.3	Предельное количество этажей (уровней) при компенсационном строительстве (переменная этажность)	этажей	5
3.4	Предельное количество этажей (уровней) при адаптационном строительстве	этажей	3
3.5	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до карниза для двухэтажных зданий и двухэтажных зданий с мансардой	метров	8,0
3.6	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для двухэтажных зданий и двухэтажных зданий с мансардой	метров	11,0
3.7	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до карниза для трехэтажных зданий и трехэтажных зданий с мансардой	метров	11,5
3.8	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для трехэтажных зданий и трехэтажных зданий с мансардой (от существующей поверхности земли)	метров	16,0
3.9	Предельная высота объектов капитального строительства при компенсационном и адаптационном строительстве <i>Указанная высота может быть уточнена на основании архивных данных</i>	метров	21,5
3.10	Строительство следует вести с учетом типологических особенностей исторической застройки		
3.11	Предельное количество этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	этажей	1

3.12	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	3,2
3.13	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6,0
3.14	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5 располагать вне основных видовых точек на объекты культурного наследия
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту. 2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли. 3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
4	Процент, площадь застройки земельных участков		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства с учетом входной группы (пристройки)	кв. метров	900
4.4	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при компенсационном и адаптационном строительстве	кв. метров	2100
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при компенсационном и адаптационном строительстве	ширина корпуса до 14,0 метров	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, ориентированных узким фасадом на красную линию (расположенных по линии застройки)	метров	5,0 x 30
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, расположенных в глубине участка не ближе 20 метров от линии застройки	параметры не устанавливаются	
4.8	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	4,0 x 6,0
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (параметры которых выше установленных) могут сохранять существующую площадь (размеры). 2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
5	Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, ценной исторической застройки и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	Объекты ценной исторической застройки сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции объектов ценной исторической застройки возможно восстановление исторических параметров, внешнего облика и материалов. В случае невозможности сохранения ценной исторической застройки по объективным основаниям ввиду его аварийного состояния допускается воссоздание как крайняя мера. Запрещается снос и полная разборка аварийного объекта ценной исторической застройки без сохранения ценных элементов и частей, которые могут быть использованы при последующем восстановлении объекта; для аварийных объектов ценной исторической застройки в категории «Средовая застройка» допускается его снос (разборка) и воссоздание (в том числе с возможным использованием подлинного материала) в исторических и иных конструктивных материалах с сохранением параметров и внешнего облика отделочных материалов и исторических колористических решений.		

5.1.2	<i>Компенсационное строительство вести путем воссоздания утраченных исторических объектов в первоначальных параметрах, строительных материалах, внешнем облике. В случае если на месте утраченного исторического объекта расположен современный объект, он может существовать без ограничения срока. При этом в случае принятия решения о сносе объекта допускается воссоздание</i>		
5.1.3	<i>Адаптационное строительство вести путем возведения объектов, сомастиабных сложившейся застройке, с соблюдением основных приёмов, характерных для исторической застройки, регламентацией высоты, габаритов, материала стен и отделки фасадов новых зданий, их членений, пластики, цветового решения, характера кровель и других характерных элементов для определенной застройки с учетом типологии исторической застройки</i>		
5.1.4	<i>При строительстве на месте адаптированного объекта возможно строительство объекта аналогичной типологии</i>		
5.2	Требования по реконструкции диссонирующих объектов		
5.2.1	<i>При реконструкции диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящей книге. Реализация мероприятий в отношении диссонирующих к характеру исторической среды объектов, направленная на уменьшение их диссонирующего влияния (по мере амортизации либо в рамках планового капитального ремонта производится без установления срока реализации мероприятий). Снос диссонирующих к характеру исторической среды объектов разрешен, но не является обязанностью. В случае сноса подобного объекта на его месте возможно возведение объекта в соответствии с параметрами зоны.</i>		
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая; для крылец и входных групп допускается скатная
5.3.2	<i>Запрещённый тип крыши</i>	тип	мансардная (с изломом плоскости скатов), односкатная (кроме крылец и входных групп), плоская
5.3.3	<i>Угол наклона кровли при двускатной и вальмовой крыше (градусов от горизонтальной оси)</i>		градусов от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	<i>Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства</i>		% до 20
5.4.2	<i>Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах</i>		% до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)		% до 20 до 40
5.6	Автостоянки		
5.6.1	<i>Автостоянки для легкового транспорта (указана единовременная вместимость одной автостоянки, при необходимости обеспечения большего количества машино-мест автостоянки предусматривать с разрывами не менее 20 метров друг от друга во избежание скопления машин)</i>		не устанавливается (принимается исходя из расчетной потребности жилых многоквартирных домов)
5.7	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы		
5.7.1	<i>Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) на участках, размер в плане</i>		метров, не более 6,0 на 10,0
5.7.2	<i>Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) на участках, предельная высота</i>		метров, не более 6,0
5.7.3	<i>Павильоны автобусных остановок на участках, размер в плане</i>		метров, не более 2,0 на 4,0
5.7.4	<i>Павильоны автобусных остановок, предельная высота</i>		метров 2,5
5.8	Цветовые решения	<i>При компенсационном строительстве (воссоздании утраченных элементов историко-градостроительной среды), реконструкции и ремонте таких объектов, реконструкции и ремонте ценной исторической застройки - цветовые решения определяются на основании материалов историко-культурных исследований.</i>	

		При адаптационном и прочем строительстве, благоустройстве, возведении всех типов зданий строений и сооружений, их реконструкции и ремонте для деревянных стен – натуральный цвет дерева, покраска обшивки – охра, светло-зеленый, зеленый, голубой, разбеленный светло-синий, разбеленный коричневый, красно-коричневый цвета (включая архитектурный декор). Для каменных стен – обмазка известковым раствором, окраска светлыми пастельными тонами или побелка по кирпичной кладке или штукатурке. Допускается красный кирпич без окраски. Для кровли – сурик, серый, коричневый, зеленый цвета.
5.9	Разрешенные к применению строительные материалы	
5.9.1	Конструктивные материалы	дерево, кирпич, камень
5.9.2	Отделочные материалы	дерево, кирпич с обмазкой, штукатуркой
5.9.3	Материалы, используемые для крыши	металл (фальцевая кровля), металлические листы с высотой профиля не более 8 мм, шифер, гибкие кровли, дерево
5.9.4	Материалы, применяемые для строительства сооружений на линейных объектах, подземной части объектов и печных труб	кирпич (с окраской и без), камень, металл

2.4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. **Тип 3 – зона объектов инфраструктуры (участок ЗРЗ-4)**

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 – зона объектов инфраструктуры (участок ЗРЗ-4)

В соответствии с п. 10 Положения в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

2.4.1. Запрещено:

2.4.1.1. использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку, а именно:

- использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку; применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность природного компонента историко-градостроительной среды;

2.4.1.2. размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, а именно:

- размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих

сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов.

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

2.4.2.1. В отношении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия, запрещено:

2.4.2.1.1. строительство, за исключением:

- коммунально-складских и общественных одно и двухэтажных зданий, мачтовых объектов (труба котельной), при соблюдении предельных параметров, приведенных в настоящих требованиях; разрешено новое и адаптационное строительство;

2.4.2.1.2. строительство и реконструкция в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих ее сохранению, а именно:

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- подсыпка грунта при строительстве выше существующих отметок поверхности земли (вертикальная планировка нацелена на отвод воды от зданий и решается за счет срезки грунта, допустима засыпка локальных понижений);
- использование иных конструктивных и отделочных материалов, материалов, цветовых решений, кроме предусмотренных требованиями к градостроительным регламентам (данное требование распространяется на все виды строительства, реконструкции и ремонта);
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- реконструкция и капитальный ремонт объектов, связанные с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны. Примечание: реконструкция и капитальный ремонт объектов могут проводиться как с сохранением существующих параметров, так и с увеличением до разрешенных параметров;
- реконструкция и капитальный ремонт диссонирующих к исторической среде объектов или их частей без учета мер, направленных на устранение или

уменьшение диссонирующего эффекта или нарушения, согласно рекомендациям приложения 2 к настоящим требованиям.

2.4.2.2. В отношении строительства линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, запрещено:

- строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, в том числе:

- а) прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- б) установка сооружений на линейных объектах, превышающая установленные предельные параметры.

2.4.2.3. В отношении размещения рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, запрещено:

- размещение на фасадах зданий вывесок размером более 0,6 х 2,0 м, информационных и рекламных объявлений размером более 0,6 х 0,8 м;

- размещение информационных и рекламных конструкций, информационных стендов;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также неоновой рекламы;

- размещения хозяйственных построек, некапитальных строений, сооружений, киосков, навесов (временных, постоянных), павильонов автобусных остановок, превышающих предельные параметры, приведенные в «Требованиях к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений, а также ограждений, выполненных из профнастила (металлических листов), сайдинга (пластикового, металлического, иных композитных материалов), бетонных панелей или блоков, кирпича. Установка ограждений, процент закрытой площади поверхности (прозрачности) которых превышает 50%;

- установка ограждений земельных участков, превышающих по высоте 1,8 метра;

- размещение плоскостных объектов (площадок, спортивных площадок), детский площадок;

- размещение малых архитектурных форм (элементов благоустройства, монументов) высотой более 5,0 метров.

2.4.2.4. В отношении размещения базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта

культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды, запрещено:

- размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны за исключением трубы котельной высотой до 23 метров.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 – зона объектов инфраструктуры (участок ЗРЗ-4)

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Примечание
Основные виды разрешенного использования		
3.1	Коммунальное обслуживание	
3.2	Социальное обслуживание	
3.2.3	Оказание услуг связи	
3.3	Бытовое обслуживание	
3.8	Общественное управление	
4.1	Деловое управление	
4.4	Магазины	
4.6	Общественное питание	
4.9	Служебные гаражи	
9.3	Историко-культурная деятельность	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются		

Все указанные виды разрешенного использования применяются с учетом ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во (максималь ный параметр)
1	2	3	4
1	Требования к размерам земельных участков	не устанавливается	
2	Местоположение зданий на участке	не устанавливается	
3	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельное количество этажей	этажей	2

3.2	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	8,0
3.3	Предельная высота трубы котельной	метров	23,0
3.4	Предельное количество этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	этажей	2
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	8,0
3.6	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	5,0
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту. 2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.		
4	Процент, площадь застройки земельных участков - требование не предъявляется		
5	Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции		
5.1	Требования по реконструкции диссонирующих объектов		
5.2.1	<i>При реконструкции диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящей книге.</i> <i>Реализация мероприятий в отношении диссонирующих к характеру исторической среды объектов, направленная на уменьшение их диссонирующего влияния (по мере амортизации либо в рамках планового капитального ремонта производится без установления срока реализации мероприятий).</i> <i>Снос диссонирующих к характеру исторической среды объектов разрешен, но не является обязанностью. В случае сноса подобного объекта на его месте возможно возведение объекта в соответствии с параметрами зоны</i>		
5.2	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.2.1	Разрешенный тип крыши	тип	двускатная, вальмовая, плоская
5.2.2	Запрещённый тип крыши	тип	мансардная (с переломами скатов)
5.2.3	Угол наклона кровли при скатной, двускатной, вальмовой крыше	градусов	до 35
5.3	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	до 20
5.4	Автостоянки – не устанавливается		
5.6	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы		
5.6.1	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) на участках, размер в плане	метров, не более	8,0 на 10,0
5.6.2	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) на участках, предельная высота	метров, не более	5,0
5.7	Цветовые решения	<i>При адаптационном и прочем строительстве, благоустройстве, возведении всех типов зданий строений и сооружений, их реконструкции и ремонте</i> <i>для деревянных стен – натуральный цвет дерева, покраска обшивки – охра, светло-зеленый, зеленый, голубой, разбеленный светло-синий, разбеленный коричневый, красно-коричневый цвета (включая архитектурный декор).</i> <i>Для каменных стен – обмазка известковым раствором, окраска светлыми пастельными тонами или побелка по кирпичной кладке или</i>	

		<i>штукатурке. Допускается красный кирпич без окраски. Для кровли – сурик, серый, коричневый, зеленый цвета</i>
5.8	<i>Разрешенные к применению строительные материалы</i>	
5.8.1	<i>Конструктивные материалы</i>	<i>требование не устанавливается</i>
5.8.2	<i>Отделочные материалы</i>	<i>требование не устанавливается</i>
5.8.3	<i>Материалы, используемые для крыши</i>	<i>металл (фальцевая кровля), металлические листы с высотой профиля не более 8 мм, шифер, гибкие кровли, дерево</i>
5.8.4	<i>Материалы, применяемые для строительства сооружений на линейных объектах, подземной части объектов и печных труб</i>	<i>кирпич (с окраской и без), камень, металл</i>

Приложение 1 к Приложению 3.

Элементы историко-градостроительной среды. Перечень ценной исторической застройки.

1.1. Объекты ценной исторической застройки – ценная застройка.

N	Фото Дата современной фотофиксации Фото архивное Дата исторической фотификации	Название	Дата	Адрес фактический	Типология	Описание объекта. Структура, параметры объекта, конструктивные материалы Декор Градостроительная роль Примечание	Состояние Функция
18		Дом Смолина	XIX в. - нач. XX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 3	Деревянный одноэтажный жилой дом с вальмовой крышей	Объемно-пространственная структура: здания представляет собой прямоугольный в плане объем под вальмовой крышей. Конструкции и материалы: стены деревянные срублены в «обло», зашиты профилированной доской, окрашены в коричневый цвет. Главный фасад не симметричный, разделен на две не равные части перерубом. Углы зашиты коробами. К боковому фасаду примыкает деревянная пристройка с односкатной крышей с окном на главном фасаде. Крыша покрыта кровельным железом с фальцем. Элементы фасадной композиции: на фасаде по улице Советской пять оконных осей. Оконные заполнения выполнены из ПВХ с расстекловкой на одно стекло (требуется восстановление исторической расстеклови). Пристройка с одним	Нормальное Жилой дом



21.04.2026 г.

-

окном. Оконные колоды и рамы деревянные расстекловка «Т-образная».

Элементы оформления фасадов: стены защиты под окнами вертикально, выше горизонтально. Окна в богато украшенных наличниках зеленого цвета. Окна с треугольными навершиями, декорированным объемной геометрической резьбой. Подоконная доска узкая, декорирована геометрическими накладками, с резными сережками. Боковины декорированы сдвоенными тонкими полуколоннами и сдвоенными резными кронштейнами. Фриз широкий декорированный объемным пунктиром. Карниз декорирован резным подзором. Короба декорированы лопатками с резными ушками и навершием зеленого цвета. Пристройка защита горизонтально, окно в белом рамочном наличнике. Цоколь высокий, оштукатуренный, окрашенный в белый цвет. Градостроительная роль: дом формирует историческую линию застройки улицы Советской.

19		Дом Ясенской (Боровкова)	нач. XX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 7	Деревянный жилой дом переменной этажности с вальмовой крышей элементами модерна в декоре	Объемно-пространственная структура: здание представляет собой сложный в плане и по высоте объем. Конструкции и материалы: стены деревянные срублены в «лапу», обшиты горизонтально профилированной доской, передняя часть окрашена в коричневый цвет, углы закрыты пилястрами. Главный фасад симметричный, прочие фасады не симметричные. Крыша сложной формы, в основе которой лежит вальмовая, как над основным одноэтажным объемом, так и над мезонином сложной формы. Крыша покрыта шифером. На улицу Советскую выходит слуховое окно с двускатной крышей. Элементы фасадной композиции: на фасаде по улице Советской пять оконных осей. Объем дома сложный со множеством не симметричных объемов разной высоты. Оконные заполнения выполнены из ПВХ с «Т-образной» расстекловкой. Элементы оформления фасадов: стены зашиты горизонтально. В одноэтажной передней части коробка, закрывающие углы, зашиты вертикально накладками, декорированными вертикальными реечками и накладками кругами по верху. В нижней части декорированы накладками реечками с кругами, окрашены в коричневый цвет. Окна в наличниках коричневого цвета. Два окна с навершиями с «коробовым»	Удовлетворительное Жилой дом
----	--	--------------------------	------------	-----------------------------	--	---	-------------------------------------



21.04.2026 г.

-

верхом и треугольной подоконной доской с объемными накладками. Три окна с навершиями со щипцом, подоконная доска узкая с прямоугольными сережками с объемными накладками. Боковины слегка выгнутые, декорированы объемными геометрическими накладками. Двухэтажная часть зашита горизонтально, не окрашена. Окна в простых рамочных наличниках. Окна веранды, расположенной на втором этаже, сложной расстекловки. Основной объем здания завершен широким фризом из вертикальных реечек с полукруглыми завершениями и отверстиями ромбиками по центру. Карниз декорирован резным подзором, в передней части окрашенным в коричневый цвет. Слуховое окно передней части с двускатной крышей. Фронтон зашит профилированным железом. Ранее на месте слухового окна, располагался оригинальный аттик с граненой бочкой с сильно удлиненным заострением. Окно имело срезанные углы. Боковое слуховое окно с трапециевидным завершением. Фронтон закрыт резной накладкой с двумя зубцами по верху. Цоколь высокий, оштукатуренный.

Градостроительная роль: дом формирует историческую линию застройки улицы Советской.

20		Дом Коренева	XIX в. - нач. XX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 9	Деревянный одноэтажный жилой дом с полувальмовой крышей со слуховым окном.	Объемно-пространственная структура: здания представляет собой "Г"-образный в плане объем под полувальмовой крышей с небольшим мезонином. Конструкции и материалы: стены деревянные срублены в «обло», обшиты горизонтально калевочной доской, окрашены в охристый цвет. Выпуски бревен зашиты в короба. Фасады не симметричные, разделены на две не равные части перерубами. Крыша полувальмовая покрыта шифером. На улицу Советскую выходит слуховое окно с килевидным завершением. С западного фасада к дому примыкает пристройка с односкатной крышей, покрытой шифером. Цоколь высокий, оштукатуренный. Северная стена дома брандмауэрная. Элементы фасадной композиции: на фасаде по улице Советской пять оконных осей. На фасаде по 2-му Милиционному переулку четыре оконные оси. Оконные заполнения выполнены из ПВХ с расстекловкой на два стекла Элементы оформления фасадов: стены зашиты горизонтально. Короба, которые закрывают выпуски бревен, зашиты вертикально, декорированы рамочными накладками и богатой пропиленной резьбой по центру. В нижней части декорированы накладками ромбами по верху резными ушками, окрашены	Удовлетвори- тельное Жилой дом
----	--	--------------	---------------------------	--------------------------------	---	---	--

21.04.2026 г.

-

						в охристый цвет. Окна в резных наличниках зеленого цвета. Навершия высокие, с коробовым верхом, высокие очелья декорированы треугольной накладкой пропиленной резьбы и резной короной. Боковины декорированы резными ушками, резными накладками на боковинах и резными кронштейнами. Основной объем здания завершен широким простым фризом и простым карнизом. Слуховое окно с килевидным завершением и большим окном, декорировано рядом зубцов по карнизу и объемным пояском ромбиков по окну и выше во фронте, повторяя килевидное завершение. Цоколь простой. Пристройка зашита горизонтально, окрашена в охристый цвет. Градостроительная роль: дом закрепляет угол квартала, фиксирует историческую линию застройки улицы Советской.	
--	--	--	--	--	--	--	--

1.2. Объекты ценной исторической застройки – средовая застройка.

N	Фото Дата современной фотофиксации Фото архивное Дата исторической фортификации	Название	Дата	Адрес фактический	Типология	Описание объекта. Структура, параметры объекта, конструктивные материалы Декор Градостроительная роль Примечания	Состояние Функция
28	 	Училище духовное женское	XIX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 6	Каменное двухэтажное здание с вальмовой крышей в стиле классицизм	Объемно-пространственная структура: здание представляет собой прямоугольный в плане объем с двумя пристройками под вальмовой крышей. Конструкции и материалы: стены кирпичные, оштукатурены, окрашены в бежевый цвет. Крыша покрыта кровельным железом с фальцем. С западного фасада по центру к зданию примыкает каменная пристройка со входом под двускатной крышей, покрытой кровельным железом с фальцем. Сохранилась часть каменной ограды. С восточного фасада примыкает каменная пристройка, выходящая на главный фасад, с односкатной крышей. В пристройке располагается окно и входная дверь. Элементы фасадной композиции: на фасаде одиннадцать оконных осей. Фасад основного объема симметричный. Окна первого этажа простые. Оконные заполнения выполнены из ПВХ с расстекловкой на два стекла (при ремонте требуется	Нормальное Жилой дом



21.04.2026 г.

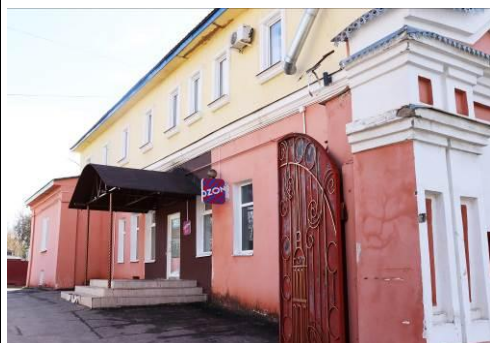


1962 г.

восстановление исторического заполнения проемов). Окна на втором этаже с деревянными рамами и колодами с расстекловкой на пять стекол. Часть оконных проемов заложены, оштукатурены и окрашены. Окно пристройки закрыто рольставнями. Между этажами проходит межэтажная тяга. По центру фасада, над тремя окнами, располагается аттик с треугольным фронтоном. По углам и между аттиком располагаются стойки балюстрады. На боковые фасады выходят слуховые окна с двускатной крышей.

Элементы оформления фасадов: фасады по углам декорированы широкими лопатками, на втором этаже окрашены в белый цвет. Окна первого этажа простые. Окна второго этажа с профилированными рамочными наличниками. Под окном располагается узкая филенка с сандриком. Наверху декорировано сандриком с полочкой и прямоугольным фронтоном с треугольным завершением. Наличники окрашены в белый цвет. Под окнами второго этажа проходит простая подоконная тяга. Между первым и вторым этажом проходит межэтажный пояс. Венчающий карниз простой. Восточная пристройка без декора. Пристройка со входом декорирована простыми

						лопатками по углам. Окно узкое простое. Карниз из нескольких поясков. Над входом располагается двускатный козырек, декорированный кованым орнаментом во фронте и орнаментальными кронштейнами. Градостроительная роль: дом формирует историческую линию застройки улицы Советской.	
29		Мануфактура Меньшиковых	XIXв.	г. Шуя, ул. Советская, д. 8	Каменное двухэтажное здание вальмовой крышей	Объемно-пространственная структура: здания представляет собой с прямоугольный в плане двухэтажный объем под вальмовой крышей, расположенный на активном рельефе. К зданию с востока примыкают ворота. Конструкции и материалы: стены кирпичные, оштукатурены, окрашены в темно-розовый и бежевый цвета, декор белого цвета. Крыша вальмовая покрыта профилированным железом. Ворота сдвоенные, с широким въездом по центру. Ворота типичны для позднего классицизма. Элементы фасадной композиции: на фасаде шесть оконных осей на первом этаже и семь оконных осей на втором этаже. Фасад симметричный. Между первым и вторым этажом проходит межэтажная тяга. Окна основного объема простые. Оконные заполнения выполнены из ПВХ с расстекловкой на два стекла на первом этаже и с	Нормальное Торговые помещения



21.04.2026 г.



1962 г.

расстекловкой на одно стекло на втором этаже (при проведении капитального ремонта рекомендуется восстановить историческую расстекловку). К фасаду примыкают каменные ворота с входами по бокам и центральным въездом с распашными воротами. Элементы оформления фасадов: фасады на первом этаже по углам декорированы широкими лопатками, на втором этаже узкими лопатками. Окна в профилированных рамочных наличниках белого цвета. Под окнами первого этажа проходит подоконная тяга из нескольких простых поясков. Между первым и вторым этажом проходит межэтажный пояс из нескольких простых поясков. Венчающий карниз простой. Ворота типичны для позднего классицизма: центральный проезд фланкирован пилонами с калитками, завершенными ступенчатыми аттиками. Входные пилоны декорированы пилястрами с нишами. Фриз со сдвоенными лопатками с нишами. И с узкой горизонтальной нишей по центру. Завершение щипцовое с двумя простыми поясками карниза. Тяги над пилястрами и над нишами из нескольких простых поясков. Калитки и распашные центральные ворота - металлические

						декорированы металлическим орнаментом. Градостроительная роль: дом формирует историческую линию застройки улицы Советской.	
30	 21.04.2026 г.	Дом Шаборина	XIX в.-нач. XX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 5	Деревянный двухэтажный жилой дом с вальмовой крышей	Объемно-пространственная структура: прямоугольный двухэтажный объем под вальмовой крышей с пристройкой. Конструкции и материалы: стены деревянные срублены в «лапу», первый этаж обшит горизонтально профилированной доской не окрашен. Углы закрыты простыми лопатками. К боковому фасаду примыкает деревянная двухэтажная пристройка. Главный фасад симметричный. Крыша покрыта кровельным железом с фальцем. Элементы фасадной композиции: на фасаде по улице Советской пять оконных осей. Оконные заполнения первого этажа выполнены из ПВХ с расстекловкой на одно стекло. Окна второго этажа имеют деревянные колоды и рамы, расстекловка на пять стекол. Пристройка с двумя филенчатыми дверьми под деревянным козырьком с односкатной крышей, в которой организован вход в здание. На втором этаже пристройки располагается сдвоенное окно. Элементы оформления фасадов: стены первого этажа защиты	Удовлетворительное Жилой дом

	- -					горизонтально. Окна в рамочных наличниках. Окна второго этажа с высоким навершием с коробовым верхом с «кукуйско-лежневским» навершием, подоконная доска узкая с резными сережками. Боковины декорированы объемными накладками ромбами и тройными реечками. Цоколь высокий, оштукатуренный. Градостроительная роль: дом формирует историческую линию застройки улицы Советской.	
31		Дом жилой	XIX в.- нач. XX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 10	Каменное двухэтажное здание с вальмовой крышей.	Объемно-пространственная структура: здания представляет собой прямоугольный в плане объем с пристройкой. Конструкции и материалы: стены кирпичные, кладка двухрядная, окрашены в белый цвет. Крыша вальмовая покрыта профилированным железом. Пристройка двухэтажная полукаменная с вальмовой крышей, покрытой профилированным железом. Пристройка на первом этаже из силикатного кирпича, второй этаж зашит доской горизонтально, окрашен в коричневый цвет. Элементы фасадной композиции: на фасаде четыре оконные оси. К фасаду примыкает двухэтажная полукаменная пристройка с узким окном на втором этаже. Пристройка	Нормальное Жилой дом

	 21.04.2026 г. - -					выходит на главный фасад. Окна основного объема с клинчатыми перемычками. Часть оконных заполнений выполнены из ПВХ с «Т-образной» расстекловкой на первом этаже и с расстекловкой на два стекла на втором этаже. Два окна на втором этаже с деревянными рамами и колодами с расстекловкой на шесть стекол. Окно пристройки на втором этаже с заполнением из ПВХ с расстекловкой в одно стекло (при ремонте требуется восстановление исторического заполнения проемов). Элементы оформления фасадов: фасады по углам декорированы широкими лопатками. Окна простые с клинчатыми перемычками. Под окнами проходит подоконная тяга из двух простых поясков. Между первым и вторым этажом проходит межэтажный пояс из двух поясков. Венчающий карниз из нескольких простых поясков. Пристройка без декора. Градостроительная роль: дом формирует историческую линию застройки улицы Советской.	
32		Дом жилой переменной этажности	I половина XX в.	г. Шуя, пл. Комсомольская, д. 12	Каменное здание переменной этажности в стиле конструктивизм	Объемно-пространственная структура: здание переменной этажности 3-5 этажей «П»-образной формы в плане с арками. Конструкции и материалы: жилой дом из красного кирпича, кладка	Удовлетворительное Жилой дом

					двухрядная. Крыша вальмовая покрыта профилированным железом. Элементы фасадной композиции: на фасаде по улице Советской десять световых осей. По переулку 2-му Милиционному двадцать четыре световые оси и по две световые оси на скошенных углах здания. Угловой ризалит имеет по четыре световые оси с каждой стороны и две световые оси на скошенном углу. Вдоль площади Комсомольской девятнадцать световых осей. По углам фасада располагаются два немного выступающих вперед пятиэтажных объема. На первом этаже в пятиэтажной угловой части окна большие сложной расстановки с лучковым завершением, оконные колоды и рамы деревянные. Остальные окна большие прямоугольные с разной расстекловкой и разным заполнением. Элементы оформления фасадов: фасады без декора. Стены первого этажа пятиэтажной угловой части декорированы рустом по углам и под окнами. Наличники окон декорированы рустом с замковым камнем. Над входом располагается большой двускатный козырек. Окна остального объема простые. На фасадах утрачены балконы. На фасадах вдоль площади Комсомольской и переулку 2-му	
--	--	--	--	--	---	--

	 21.04.2026 г. - -					Милиционномц располагаются треугольные эркеры. Венчающий карниз простой. Градостроительная роль: дом фиксирует половину квартала. Удачно вписан в активный рельеф участка.	
33	 21.04.2026 г. -	Дом жилой	XX в.	г. Шуя, пл. Комсомольская, д. 14	Каменное пятиэтажное здание и в стиле советского монументального классицизма	Объемно-пространственная структура: угловая пятиэтажная часть здания представляет собой прямоугольный в плане объем. Конструкции и материалы: стены кирпичные, оштукатуренное, окрашенное в белый и светло-охристый цвет. Крыша вальмовая покрыта профилированным железом. Элементы фасадной композиции: вход с восточной стороны, фасады симметричные, восточный фасад оформлен балконами со сдвоенными окнами. На фасаде вдоль площади Комсомольской четыре световые оси на первом этаже и пять световых осей на четырех этажах выше. С восточной стороны и пять световых осей на первом этаже и семь световых осей на этажах выше. Между вторым и третьим этажом проходит межэтажный пояс из нескольких	Удовлетвори тельное Жилой дом

	-					поясков. На восточном фасаде располагаются два ряда балконов со сдвоенными окнами. Элементы оформления фасадов: между вторым и третьим этажом проходит сложный межэтажный пояс. Окна простые, под окнами располагаются простые сандрики. Окна первого этажа больше по размеру, без декора. Венчающий карниз декорирован сложными поясками, фриз декоративными кронштейнами, между ними расположены квадратные ниши. Фриз и карниз окрашены в белый цвет. Градостроительная роль: дом фиксирует угол квартала, является локальной доминантой.	
34		Дом жилой	XIX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 20А	Каменное двухэтажное здание вальмовой крышей	Объемно-пространственная структура: здания представляет собой «Т-образный» в плане объем с пристройками под вальмовой крышей. Конструкции и материалы: стены кирпичные, окрашены в белый цвет. Крыша покрыта шифером. Элементы фасадной композиции: на фасаде пять оконных осей. Выступающий объем со входами с вальмовой крышей со слуховым окном. Оконные проемы с клинчатыми перемычками. Заполнения выполнены из ПВХ с «Т-образной» расстекловкой. Часть оконных проемов заложена кирпичом	Нормальное Жилой дом



21.04.2026 г.

-
-

и оштукатурена. В выступающей части на первом этаже располагаются две двери (не симметрично). Над дверями расположен полукруглый металлический козырек на металлических кронштейнах. На втором этаже по центру расположено простое окно с клинчатой перемычкой с «Т-образной» расстекловкой. Колоды и рамы деревянные.

Элементы оформления фасадов: фасады и кирпичная пристройка по углам декорированы широкими пилястрами. Окна простые с клинчатыми перемычками. Одна дверь распашная, одна простая. Двери филенчатые, окрашенные в коричневый цвет. Козырек декорирован кованными узорчатыми элементами, окрашенными в черный цвет. Слуховое окно с двускатной крышей, расположено над выступающей частью. Окно большое с расстекловкой на шесть стекол, фронтоны зашит горизонтально, не окрашен. Фриз широкий из пояса кирпичей, поставленных наружу тычком, расположенных вертикально. Венчающий карниз из нескольких простых поясков.

Градостроительная роль: дом находится внутри квартала, ориентирован на раннюю сетку улиц.

42	 21.04.2026 г.	Ограда воротами	с XIX в.	г. Шуя, ул. Советская, д. 20 - д. 22	Каменное ограждение воротами	с Объемно-пространственная структура: с восточной стороны к дому примыкает кирпичная ограда, объединяющая его с соседним зданием. В средней части ограды были ворота, от которых сохранился восточный пилон с заложенной, в настоящее время калиткой. Часть ограды, примыкающая к "Казначейству" декорирована четырьмя нишами с полукруглыми завершениями. Стена, примыкающая к соседнему зданию, декорирована двумя нишами с полукруглыми завершениями. Элементы оформления: пилон завершен карнизом в виде пологого щипца с мутулами и ступенчатым аттиком. Калитка помещена в арочную нишу, обрамленную полукруглым архивольтом. Стена ограды, завершенная штукатурным карнизом, обработана с улицы арочными нишами, украшенными полукруглыми архивольтами и объемными тягами в уровне перемычек. Градостроительная роль: является частью комплекса "Казначейства", формирует фронт застройки улицы Советской	Удовлетвори тельное Ворота
----	--	--------------------	----------	--	------------------------------------	--	----------------------------------



1988 г.

Приложение 2 к Приложению 3.
Здания современной застройки, диссонирующие по отношению к историко-градостроительной среде
объекта культурного наследия.

N	Фото	Название	Адрес фактический	Краткая характеристика	Меры по нейтрализации диссонирующего эффекта	Состояние Функция
1		Облицовка силикатным кирпичом угловой части первого этажа	г. Шуя, пл. Комсомольская, д. 12	Первый этаж пятиэтажного краснокирпичного жилого дома облицован силикатным кирпичом. Стены декорированы рустом по углам и под окнами. Наличники окон декорированы рустом с замковым камнем. Над входом располагается двускатный козырек.	Фасады оштукатурить и (или) окрасить в цвет, сочетающийся с цветом основного объема дома.	Нормальное Жилой дом
2		Забор из профлиста	г. Шуя, пл. Комсомольская, д. 12а	Высокий забор из профнастила малинового цвета, расположенный по периметру здания котельной. Располагается вблизи памятника архитектуры местного (муниципального) значения «Усадьба Поповых».	Заменить материал забора на материал нейтрального цвета. Высадить плотные экранирующие зеленые насаждения.	Нормальное Ограждение

3		Торговый центр «Городской универсальный магазин»	г. Шуя, ул. Васильевская, д. 2	Здание расположено со значительным отступом от линии застройки. Каркасное большого объема здание с плоской крышей. Стены закрыты металлическими панелями оранжевого, серого и белого цветов. Входная группа обозначена широким козырьком большого выноса на металлических опорах. Козырек зашит панелями серого цвета.	В пределах квартала разместить дополнительные отдельно стоящие постройки, либо пристройки к торговому центру, разместив их на исторической линии застройки. Допускается решения с наличием пристроек в глубине квартала при фиксации линии застройки зданиями. Архитектурные решения пристроек либо пристроек, должны соответствовать исторической среде объекта культурного наследия и требованиям исторического поселения.	Нормальное Торговый центр
4		Некапитальные торговые ларьки	г. Шуя, ул. Васильевская, д. 2	Металлические прямоугольные ларьки с односкатными крышами. Часть из разноцветного отделочного материала.	Некапитальные торговые ларьки демонтировать (перенести).	Нормальное Торговые павильоны

5		Некапитальные торговые ларьки	г. Шуя, ул. Васильевская, д. 2	Металлические прямоугольные ларьки с односкатными крышами. Стены защиты панелями черного цвета.	Некапитальные торговые ларьки демонтировать (перенести).	Нормальное Торговые павильоны
6		Административное здание	г. Шуя, ул. Советская, д. 1	Двухэтажное кирпичное здание с мансардным этажом. Мансардный этаж имеет не характерный для исторической среды силуэт. Согласно историческим фотографиям, на этом участке существовал двухэтажный каменный дом с вальмовой крышей. Прямоугольное в плане. Крыша покрыта профилированным железом зеленого цвета. Стены из кирпича, оштукатурены, окрашены в голубой цвет. Главный фасад с семью оконными осями, боковой фасад с восьмью оконными осями. По центру основного фасада располагается фигурный аттик с большим полукруглым окном сложной расстекловки. Окна с	При капитальном ремонте заменить оконные заполнения на рамы со сложной расстекловкой. При решении о реконструкции изменить конструкцию мансардного этажа (продольный мезонин, крестовой мезонин). Высадить экранирующие зеленые насаждения.	Нормальное Административное здание

				наличниками в классическом стиле. Наличники второго этажа имеют навершия высокие с лучковыми завершениями. Боковины с двумя канелюрами. Подокнами располагается простой сандрик со свесами. Наличники первого этажа - профилированные рамочные. Оконные заполнения выполнены из ПВХ с расстекловкой на два стекла. Углы здания декорированы рустом, между первым и вторым этажом проходит подоконная тяга с выкружкой и простым пояском. Фриз декорирован несколькими сложными поясками. Венчающий карниз из нескольких поясков. Декоративные элементы окрашены в бежевый цвет.		
--	--	--	--	---	--	--

7		Дом жилой с забором	г. Шуя, ул. Советская, д. 1а	Двухэтажный кирпичный жилой дом с двускатной крышей, покрытой профилированным железом зеленого цвета. Прямоугольная в плане. Стены из красного кирпича, кладка сплошная. На красной линии главного фасада выходит двухэтажная пристройка с двускатной крышей. на первом этаже располагается большая гаражная дверь коричневого цвета. Окно второго этажа большое в рамочном наличнике. Во фронтоне располагается маленькое полукруглое окно сложной веерной расстекловки. Главный фасад с тремя оконными осями. Во фронтоне узкое окно с полукруглым завершением. Окна с рамочными наличниками. Углы здания декорированы лопатками карниз из нескольких простых поясков.	Высадить экранирующие зеленые насаждения.	Нормальное Жилой дом
---	---	---------------------	---------------------------------	---	---	------------------------------------

8		Ограждение от дома №1 до №7 по ул. Советской	г. Шуя, ул. Советская, д. 1-д. 7	Высокий глухой забор из разных материалов. Один забор из голубого профнастила с декоративной металлической полосой. Второй забор имеет ограждение с кирпичными столбиками, квадратными в плане. Наверху пирамидкой с квадратным основанием, наверху зашито металлом красного цвета. между столбиками сплошной деревянный забор с лучковым завершением по верху коричневого цвета. Третий забор - деревянный глухой коричневого цвета.	При последующих ремонтах заменить участки сплошных ограждений, на решетки (не менее 50 % просветов). Окраска в нейтральные цвета. Произвести дополнительные посадки не высоких зеленых насаждений (кустарники).	Нормальное Ограждение
---	--	--	----------------------------------	---	---	-----------------------

						
9		Кирпичная одноэтажная пристройка	г. Шуя, ул. Советская, д. 11	Одноэтажная пристройка с односкатной крышей, покрыта профилированным железом. Прямоугольная в плане. Примыкает к памятнику архитектуры местного значения Служебному корпусу, входящему в состав памятника архитектуры местного значения «Усадьба Поповых». Стены из силикатного кирпича. На фасаде располагается гаражная металлическая распашная дверь, окрашенная в зеленый цвет.	Фасады оштукатурить, окрасить в цвет памятника. При капитальном ремонте заменить гаражные двери на двери нейтрального цвета.	Нормальное Администра тивное здание

11		Дом жилой с красной крышей	г. Шуя, пл. Комсомольская, д. 10	Трехэтажный кирпичный жилой дом с мансардным этажом и жилым высоким цокольным этажом. Крыша мансардная, покрыта красным профилированным железом. На фасаде по улице Комсомольская площадь шесть световых осей на первом и втором этажах и восемь световых осей на третьем и четвертом этаже. По переулку 2-му Милиционному семнадцать световых осей. Угловая часть сдвинута вглубь, относительно боковых частей здания, на фасаде располагаются, на первом – цокольном этаже вход под большим полукруглым козырьком, на остальных этажах три световые оси. Здание оштукатурено, цокольный этаж окрашен в коричневый цвет, второй этаж декорирован горизонтальным рустом серого цвета, основные стены окрашены в охристый цвет, в промежутках между окнами в серый цвет. Над тремя центральными	Фасады окрасить в цвета, разрешенные к применению в историческом поселении город Шуя. Избегать контрастных сочетаний. При капитальном ремонте заменить красный профнастил крыши на кровельный материал нейтрального цвета, либо перекрасить. Высадить экранирующие зеленые насаждения.	Нормальное Жилой дом
----	--	----------------------------	----------------------------------	---	---	--------------------------------------

				окнами полукруглое завершение.	выкрашено		
--	--	--	--	-----------------------------------	-----------	--	--