



**КОМИТЕТ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**П Р И К А З**

« 09 » 02 2023

г. Иваново

№ 10-0

О внесении изменений в требования к осуществлению деятельности и требования к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места регионального значения «Село Холуй. Исторический центр», XVI – XIX вв. (Ивановская область, Южский район, с. Холуй)

В соответствии со статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в целях обеспечения сохранности предмета охраны достопримечательного места регионального значения «Село Холуй. Исторический центр», XVI – XIX вв. (Ивановская область, Южский район, с. Холуй),

п р и к а з ы в а ю:

1. Внести изменения в требования к осуществлению деятельности и требования к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места регионального значения «Село Холуй. Исторический центр», XVI – XIX вв. (Ивановская область, Южский район, с. Холуй), утвержденные приказом комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 18.12.2020 № 55-о «Об установлении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места регионального значения «Село Холуй. Исторический центр», XVI – XIX вв. (Ивановская область, Южский район, с. Холуй)», изложив их в новой редакции согласно приложению к настоящему приказу.

2. Отделу государственного надзора и учета объектов культурного наследия комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия:

2.1. Уведомить заинтересованных лиц о принятии настоящего приказа;

2.2. В установленном порядке внести в Единый государственный реестр недвижимости сведения о требованиях к осуществлению деятельности и требованиях к градостроительному регламенту в границах территории



достопримечательного места, указанные в настоящем приказе.

Председатель комитета  
Ивановской области по  
государственной охране  
объектов культурного наследия



А.А. Макаров

## Требования

к осуществлению деятельности и требования к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места регионального значения «Село Холуй. Исторический центр», XVI – XIX вв. (Ивановская область, Южский район, с. Холуй)

### 1. Режимы использования территории.

Зона жилой, общественной или промышленной застройки – в соответствии с генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Холуйского сельского поселения;

При любом виде строительства и использовании подземных объектов и сооружений – обеспечение сохранения исторически ценных градоформирующих объектов: исторических (до 1950 г.) построек храмового комплекса, часовни Александра Невского, зданий №№ 5, 7, 10 по ул. Путилова, №№ 1А, 2, 3, 4А, 7, 10, 13 по ул. Кавказ, №№ 4, 12 по ул. Московская, а также прочих объектов культурного наследия, находящихся в пределах территории исторического центра с. Холуй.

На территории ОКН запрещается:

- размещение рекламных конструкций в пределах ядра исторического центра, а за его пределами – на зданиях и в оконных проемах;
- размещение световых коробов и крышевых установок на зданиях;
- забивка свай и вибропогружение свай ближе 10 метров от исторически ценных градоформирующих объектов: исторических (до 1950 г.) построек храмового комплекса, часовни Александра Невского, зданий №№ 5, 7, 10 по ул. Путилова, №№ 1А, 2, 3, 4А, 7, 10, 13 по ул. Кавказ, №№ 4, 12 по ул. Московская, а также прочих объектов культурного наследия, находящихся в пределах территории исторического центра с. Холуй;
- снос зданий, строений путем обрушений и взрывов;
- размещение мачтовых конструкций (за исключением ТВ-антенн), и спутниковых устройств.

### 2. Режимы строительства.

Расположение зданий – параллельно или перпендикулярно красным линиям застройки улиц.

Запрещается размещение за красной линией застройки улиц пристроек, в том числе входов, тамбуров, крылец.

Предельная высота зданий до конька кровли:

- для индивидуального жилищного строительства – 9 метров;
- для многоквартирных жилых домов – 10 метров;
- для общественных и промышленных зданий – 12 метров.

У общественных и промышленных зданий вне пределов ядра исторического центра возможны отдельные башенные объемы высотой до 15 метров, завершенные вальмовой крышей или куполом, но ограниченные размерами в плане не более чем 8 метров по наибольшей диагонали (или в диаметре) и расположенные друг от друга на расстоянии не менее 40 метров.

У зданий культового, культурно-зрелищного и учебного назначения вне пределов ядра исторического центра возможны объемы высотой до 20 метров, завершенные вальмовой крышей или куполом, но ограниченные размерами в плане не более чем 15 метров по наибольшей диагонали (или в диаметре) и расположенные друг от друга на расстоянии не менее 200 метров.

У зданий культового назначения выше 20 метров могут быть устроены главки на барабанах.

3. Градостроительные регламенты строительства, благоустройства и городского дизайна.

Для исторически ценных градоформирующих объектов.

3.1. Объемно-композиционная структура зданий:

- сохранение первоначальной проектной объемной композиции, выявленной на основе историко-архитектурных исследований;
- запрет на выполнение пристроек со стороны уличных фасадов – полностью, а со стороны боковых и заднего тех, что закрывают более 20 кв. м. фасада;

3.2. Материалы отделки зданий:

- сохранение первоначальных материалов отделки, выявленных на основе историко-архитектурных исследований и сохранившихся до сегодняшнего времени;
- в надстройках – применение материалов, аналогичных таковым в нижележащем этаже или дерево;
- козырьки: металл, дерево;
- скатная кровля у пристроек и надстроек – фальцевый металлический лист.

3.3 Архитектурная композиция фасадов:

- у исторических фасадов (возведенных до 1950 г.) в пределах существующих этажей – сохранение исторического облика, выявленного на основе историко-архитектурных исследований (в том числе форм переплетов оконных рам);
- поэтажное членение фасадов с высотой этажа не более 4 м.;
- высота цоколя зданий – не более 1 м.;
- форма окон фасадов – прямоугольная, лучковая, арочного завершения,
- уклон двускатных крыш – не менее  $25^{\circ}$  и не более  $40^{\circ}$ , вальмовых – не менее  $20^{\circ}$  и не более  $30^{\circ}$ .
- соосность вновь проектируемых проемов между собой и с существующими (в надстройках);
- ширина вновь проектируемых проемов в надстройках – не шире окон нижележащего этажа;
- высота новых окон – не более 2 м.

Для индивидуального жилищного строительства.

3.1. Объемно-композиционная структура зданий:

- характерная для исторической застройки – близкие к прямоугольным в плане здания, состоящие не более чем из 2-х прямоугольных объемов;
- форма крыш зданий (блоков, надстроек) – вальмовые, двускатные, без переломов;
- длина фасадов по линии застройки улицы – до 9 метров.

### 3.2. Материалы отделки зданий:

– фасады: в пределах ядра исторического центра – штукатурка (не более 50% фасада), темно-красный кирпич дореволюционного образца, расшивка под него, его имитация, дерево (как открытое бревно, так и тесовая зашивка), за пределами ядра исторического центра – дополнительно к перечисленному – современный кирпич, но регламентированного цвета или с обмазкой регламентированного цвета;

– в надстройках – применение материалов, аналогичных таковым в нижележащем этаже или дерево;

– козырьки и балконы домов: металл, дерево;

– кровля у зданий в пределах ядра исторического центра, а также на пространстве между новым корпусом художественного училища и набережной – фальцевый металлический лист, за пределами ядра исторического центра – дополнительно металло-черепица, мягкая кровля, шифер.

### 3.3 Архитектурная композиция фасадов:

– поэтажное членение фасадов с высотой этажа не более 4 м.;

– обозначение этажей на фасадах междуэтажными поясками и карнизами;

– разбивка фасадов окнами:

у вновь возводимых и реконструируемых после 2022 г. зданий (блоков, надстроек) окна – вертикально ориентированные, ширина окон не более 1,1 метра; высота – не более 1,8 метров, пропорции высоты окна к его ширине от 2:1 до 1,3:1;

ширина простенков между окнами у зданий в пределах ядра исторического центра – не менее 90 см, а у зданий за пределами ядра исторического центра – не менее 50 см.;

у зданий за пределами ядра исторического центра на фасадах 1 этажа, не видимых со стороны улиц, возможны окна иных размеров;

– высота цоколя зданий – не более 1 м.;

– форма окон фасадов – прямоугольная, лучковая, арочного завершения;

– у вновь возводимых и реконструируемых после 2022 г. зданий уклон двускатных крыш – не менее  $25^{\circ}$  и не более  $40^{\circ}$ , вальмовых – не менее  $20^{\circ}$  и не более  $30^{\circ}$ .

– вынос скатных кровель от фасадов – не менее 50 см.;

– ширина лобовой доски фронтонов скатных кровель – не менее 18 см.;

– соосность вновь проектируемых проемов между собой и с существующими (в надстройках);

– ширина вновь проектируемых проемов в надстройках – не шире окон нижележащего этажа.

Для жилого многоквартирного, общественного и промышленного строительства.

### 3.1. Объемно-композиционная структура зданий:

– для зданий в пределах ядра исторического центра, а также на пространстве между новым корпусом художественного училища и набережной характерная для исторической застройки – близкие к прямоугольным в плане здания, состоящие не более чем из 3-х прямоугольных объемов;

– форма крыш вновь возводимых и реконструируемых после 2022 г. зданий (блоков, надстроек) – вальмовые, двускатные, без переломов;

– сохранение имеющихся форм крыши возможно у существующих зданий учебного и воспитательного назначения;

– длина фасадов по линии застройки улицы ограничивается только для зданий в пределах ядра исторического центра и на пространстве между новым корпусом художественного училища и набережной – до 20 метров.

### 3.2. Материалы отделки зданий:

– фасады: в пределах ядра исторического центра – штукатурка (не более 50 % фасада в пределах ядра исторического центра), темно-красный кирпич дореволюционного образца, расшивка под него, его имитация, дерево (как открытое бревно, так и тесовая зашивка), за пределами ядра исторического центра дополнительно к перечисленному – современный кирпич, но регламентированного цвета или с обмазкой регламентированного цвета;

– в надстройках – применение материалов, аналогичных таковым в нижележащем этаже или дерево;

– козырьки и балконы: металл, дерево;

– кровля у зданий в пределах ядра исторического центра, а также на пространстве между новым корпусом художественного училища и набережной – фальцевый металлический лист, за пределами ядра исторического центра – дополнительно металло-черепица, мягкая кровля, шифер.

### 3.3 Архитектурная композиция фасадов:

– поэтажное членение фасадов с высотой этажа не более 4 м.;

– разбивка фасадов окнами:

вновь проектируемые после 2022 г. окна – вертикально ориентированные, ширина окон не более 1,1 метра; высота – не более 2 метров, пропорции высоты окна к его ширине от 2:1 до 1,3:1;

ширина простенков между окнами у зданий в пределах ядра исторического центра – не менее 90 см, а у зданий за пределами ядра исторического центра – не менее 50 см.

у зданий общественного питания и торговли за пределами ядра исторического центра возможны сплошные витрины (не более одной на фасаде) площадью до 12 кв. м. и занимающие не более 30 % от плоскости фасада;

– высота цоколя зданий – не более 1 м.;

– форма окон фасадов – прямоугольная, лучковая, арочного завершения;

– уклон двускатных крыш основных объемов – не менее  $20^{\circ}$  и не более  $45^{\circ}$ , вальмовых – не менее  $20^{\circ}$  и не более  $30^{\circ}$ ; в башенных объемах – не менее  $20^{\circ}$  и не более  $70^{\circ}$ ;

– вынос скатных кровель от фасадов – не менее 40 см;

– ширина лобовой доски фронтонов скатных кровель – не менее 18 см;

– соосность вновь проектируемых проемов между собой и с существующими (в надстройках);



– ширина вновь проектируемых проемов в надстройках – не шире окон нижележащего этажа.

Для всех видов строительства.

### 3.4. Элементы декоративного и инженерного решения зданий:

– фасадный декор – характерный для стилей барокко, классицизм, эклектика, деревянного крестьянского зодчества, а также стилизованный декор в исторически контекстной интерпретации;

– цвет фасадов зданий согласно RAL Classic:

штукатурка, обмазка по кирпичу – серо-белых тонов: №№ 1013, 1015, 7003, 7035, 7037, 7044, 7047, темно-красных тонов: №№ 3013, 3033;

современный кирпич – серо-белых тонов: №№ 7003, 7037, 7044, бежевых тонов: №№ 1000, 1001, 1002, 1014;

дерево – голубых тонов: №№ 5015, 5018, 5024, зеленых тонов: №№ 6010, 6016, 6017, 6028, бежевых тонов: №№ 1000, 1001, 1002, 1014, темно-красных тонов: №№ 3013, 3032, 3033;

использование иных цветов возможно, если они являют собой нюансный (близкий, незначительный, трудноразличимый) оттенок от указанных;

запрет на использование ярких, открытых цветов (желтых, синих, красных);

– цвет декоративных деталей (пилястры, колонны, кронштейны, наличники и т.п.), балконов, козырьков – RAL Classic 9002, 9003, белый; цвет кованных и литых чугунных изделий – RAL Classic 8019, черный;

– цвет кровли (скатных и вальмовых крыш), монтируемой после 2022 г., – согласно RAL Classic:

в случае цвета стен темно-красного и бежевого тонов – №№ 6005 (зеленый мох), 7004 (серый), 7024 (серый графит), 8017 (коричневый шоколад);

в случае цвета стен голубых и зеленых тонов – №№ 7004, 7024;

в случае цвета стен серо-белых тонов – №№ 6005, 7024, 8017;

– запрет остекления балконов;

– запрет на использование разных цветов в пределах композиционно единой глади стен (за исключением архитектурных деталей);

– запрет цветового тонирования стекла оконных проемов;

– цвет рам окон: белый, серый; у зданий с дореволюционным кирпичом – темно-коричневый, но один цвет в пределах всего здания;

– цвет оштукатуренных откосов оконных проемов – белый;

– формы переплетов рам окон площадью более, чем 0,7 кв.м.:

для окон шириной менее 80 см – не менее, чем с одной горизонтальной перекладиной;

для окон шириной более 80 см – не менее, чем двухчастное членение по вертикали на всю высоту проема с одной горизонтальной перекладиной;

для окон шириной более 200 см – не менее чем трехчастное членение по вертикали на всю высоту проема с одной горизонтальной перекладиной;

– сохранение сложившихся к 1950 году (выявленных на основе историко-архитектурных исследований) художественных форм декоративных деталей (наличников, фризов, пилястр, деревянной резьбы и т.п.);

– рольставни, объемные элементы инженерных сетей, кондиционеров и другого оборудования – являющиеся стилизацией аналогов, выполненных в

стиле главных фасадов зданий, с использованием строительных и отделочных материалов, использовавшихся в строительстве на период 1820-1930-х гг.;

– рольставни – только на первом этаже, только на окнах, не видимых с территории ядра исторического центра; цвет – оттенок цвета окружающей глади фасада;

– площадь маркиз – не более 20 % площади окна, использование в оформлении маркиз не более 2 цветов;

– оформление витрин – с глубиной просматриваемого с улицы витринного пространства не менее 50 см., без надписей; запрет заклеивания и закрывания окон плакатами;

– размещение вывесок – при условии не закрывания ими декоративных элементов фасада и расположением не выше окон 2-го этажа;

– площадь элементов вывесок (знаков, отдельных букв) – не более 0,15 кв. м., высота – не более 40 см., ширина основного штриха букв – не более 10 см.;

– стилистика вывесок (в том числе стилистика шрифтов) – согласующаяся со стилем здания, на котором они расположены; написание слов в соответствии с правилами русского языка;

– цвета знаков и букв – неяркие, приглушенные.

### 3.5. Дизайн малых архитектурных форм и благоустройства:

– материал тротуаров и дорог – асфальт, тротуарная плитка, брусчатка, булыжник;

– заборы в виде металлических решеток, деревянные, кирпич – только в виде столбов;

– ограждения набережных, мостовых переходов и подпорных стенок – металлические, с балясинами и перилами форм, художественно контекстных исторической застройке;

– цвет кирпича и дерева заборов – в соответствии с основной цветовой гаммой фасадов или крыш здания, цвет металла – черный;

– малые архитектурные формы должны являться стилизацией аналогов, с использованием строительных и отделочных материалов, применявшихся в период 1820-1930-х гг.;

– площадь рекламных элементов – не более 1,5 кв. м. (не более площади максимального рядового окна зданий – градоформирующих объектов исторической среды);

– размещение рекламных элементов с соблюдением условия обеспечения возможности восприятия ценных элементов застройки, сохранения патриархального образа села в пределах ядра исторического центра, а также с соблюдением условия не доминирования графических объектов современного дизайна в панорамах застройки улиц, а именно:

запрет размещения рекламы в пределах ядра исторического центра;

рекламные элементы площадью до 1,5 кв. м. – не ближе друг от друга, чем 200 метров;

рекламные элементы площадью до 0,5 кв. м. – не ближе друг от друга, чем 50 метров;

– устройство тротуаров выше уровня газонов и дорог.

### 4. Специальные требования.



Работы на объектах культурного наследия (памятниках и ансамблях) в пределах территории объекта культурного наследия определяются в соответствии с предметами охраны указанных объектов культурного наследия.