

**ИП Яровой И.Ю.**

**Проект зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Ансамбль усадьбы Глебовых»,  
сер., кон. XVIII в., 1878 г.  
Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9,  
стр. 1, участок 9, д. 12**



**Том 1. Материалы по обоснованию**

**г. Москва**

**2021 г.**

ОБЪЕКТ: Ансамбль усадьбы Глебовых, сер., кон. XVIII в., 1878 г. (Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12)

ЗАКАЗЧИК: Компания Таравуд Лимитед

СТАДИЯ: Проект зон охраны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых», сер., кон. XVIII в., 1878 г. (Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12)

*ТОМ 1. Материалы по обоснованию*

### СОСТАВ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование	Примечания
Том 1.	<p><b>Материалы по обоснованию</b></p> <p>Нормативно-правовые акты об объекте культурного наследия.</p> <p>Сведения об объекте культурного наследия.</p> <p>Историко-культурные исследования.</p> <p>Обоснование границ и регламентов зон охраны объекта культурного наследия.</p> <p>Графические материалы</p>	выпускается в 4-х экземплярах
Том 2.	<p><b>Утверждаемая часть</b></p> <p>Проект границ и требований к градостроительным регламентам зон охраны объекта культурного наследия.</p> <p>Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия.</p>	



ОБЪЕКТ: Ансамбль усадьбы Глебовых, сер., кон. XVIII в., 1878 г. (Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12)

ЗАКАЗЧИК: Компания Таравуд Лимитед

СТАДИЯ: Проект зон охраны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых», сер., кон. XVIII в. 1878 г. (Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12)

*ТОМ 1. Материалы по обоснованию*

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Страница
Том 1.	<b>Материалы по обоснованию</b>	в 4-х экз.
1.	Введение	6
2.	Нормативно-правовые акты об объекте культурного наследия	10
3.	Паспорта объекта культурного наследия.	30
4.	Историко-архивные и библиографические исследования.	47
4.1	- Историко-градостроительная справка.	47
4.2	- Исторические карты.	56
5.	Сведения об объекте культурного наследия.	68
6.	Историческая среда объекта культурного наследия.	104
7.	Визуально-ландшафтный анализ.	108
8.	Фотофиксация территории исследования.	112
9.	Историко-культурный опорный план.	129
10.	Материалы Правил землепользования и застройки.	130
11.	Анализ Правил землепользования и застройки.	201
12.	Обоснование границ и регламентов зон охраны объекта культурного наследия.	203
	<u>Картографические материалы</u>	210
13.	Материалы землепользования.	
14.	Карта (схема) фотофиксации визуального восприятия.	
15.	Историко-культурный опорный план.	

ОБЪЕКТ: Ансамбль усадьбы Глебовых, сер., кон. XVIII в., 1878 г. (Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12)

ЗАКАЗЧИК: Компания Таравуд Лимитед

СТАДИЯ: Проект зон охраны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых», сер., кон. XVIII в. 1878 г. (Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12)

*ТОМ 1. Материалы по обоснованию*

### АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

№ п/п	Ф.И.О.	Должность, специальность	Степень участия
1.	Яровой И.Ю.	Архитектор	Руководитель проекта, автор
2.	Серова Т.А.	Архитектор	ГАП, автор
3.	Шарафеев М.А.	Архитектор	Автор

**ОБЪЕКТ:** Ансамбль усадьбы Глебовых, сер., кон. XVIII в., 1878 г. (Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12)

**ЗАКАЗЧИК:** Компания Таравуд Лимитед

**СТАДИЯ:** Проект зон охраны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых», сер., кон. XVIII в. 1878 г. (Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12)

*ТОМ 1. Материалы по обоснованию*

### ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

<b>Ф.И.О.</b>	<b>Должность</b>	<b>Подпись</b>



## ВВЕДЕНИЕ

Проект зон охраны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых» (Калужская обл., Жуковский р-н, с. Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12) разработан в соответствии с Договором № 13-04 от 13 апреля 2021 года, заключенным ИП Яровой И.Ю. с Заказчиком – Компанией Таравуд Лимитед в соответствии с Техническим заданием (Приложение № 1 к Договору).

Ранее Проект зон охраны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых» не был утвержден.

Цель проекта – обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых» (Калужская обл., Жуковский р-н, с. Никольское д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12) в его исторической среде.

### Задачи работ:

- выполнение работ по разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых» (Калужская обл., Жуковский р-н, с. Никольское д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12);
- организация проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых» (Калужская обл., Жуковский р-н, с. Никольское д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12);
- получение решения уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия о согласии с выводами, изложенными в заключении экспертизы, согласование уполномоченным государственным органом охраны проекта зон охраны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых» (Калужская обл., Жуковский р-н, с. Никольское д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12).

Территория исследования распространена на территории муниципальных образований сельских поселений «Деревня Чубарово» и «Деревня Корсаково» Жуковского района Калужской области. Территория МО СП «Деревня Чубарово», включающая с. Никольское, занимает центральную и северную, а территория МО СП «Деревня Корсаково» – восточную, южную и западные части территории исследования. Территория исследования установлена на основе исторических сведений о состоянии местности, окружающей «Ансамбль усадьбы Глебовых», и результатов натурного обследования этой местности. Границами территории исследования по большей части являются имеющие визуальное значение лесные массивы и другие массивы древесной растительности.



Ситуационный план с обозначением объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых» и границ территории исследования.

Проект разработан на основе законодательства Российской Федерации в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3.06.2006 № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 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»;

- Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Минрегиона России от 02.04.2013 № 127 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»;
- Приказ Минрегиона России от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2016 № 1099 «О лицензировании геодезической и картографической деятельности»;
- Закон Калужской области № 372-ОЗ от 03.11.2004 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Калужской области»;
- Постановление Правительства РФ от 31 декабря 2015 г. N 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»;
- Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ



земельного участка при исправлении реестровой ошибки»;

- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Решение малого Совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992. № 76 "Об утверждении списка памятников истории и культуры области и принятии их на государственную охрану";

- Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Деревня Чубарово» Жуковского района Калужской области, утвержденные Решением Сельской Думы № 36 от 24.10.2007 г. (с изменениями, внесенными Решением Сельской Думы № 38 от 02 октября 2020 г.);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Деревня Корсаково» Жуковского района Калужской области, утвержденные Решением Сельской Думы № 131 от 21.11.2007 г. (с изменениями, внесенными Решением Сельской Думы № 16 от 26 апреля 2016 г.);

- Приказ управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 02 июня 2021 года № 66 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, расположенных по адресу: Калужская область, Жуковский район, с. Никольское».

## **Нормативно-правовые акты об объекте культурного наследия**

## КАЛУЖСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

МАЛЫЙ СОВЕТ  
РЕШЕНИЕ

от 22.05.92 г.

№ 76

Об утверждении списка памятников истории и культуры области и принятии их на государственную охрану

Голоушкиной Л.А.  
Для сведения и исполнения  
(особенно прошу обратить  
внимание на п. 2)

В области проводится работа по учету, сохранению и использованию историко-культурного наследия. Составлены сводный список памятников истории и культуры области, карта их размещения по состоянию на 01.10.91 г. Девять городов области вошли в список исторических городов России.

В связи с необходимостью принятия защитных мер по сохранению историко-культурного наследия в процессе приватизации земли, повышения роли и участия местных Советов в работе по использованию и сохранению памятников и прилегающих ландшафтов, малый Совет областного Совета народных депутатов

## РЕШИЛ:

1. Утвердить список памятников истории и культуры Калужской области по состоянию на 01.10.91 г. в количестве 1636 наименований (прилагается).

2. Утвердить списки памятников истории и культуры области в количестве 26 наименований, рекомендованных на государственную охрану как памятники местного значения (прилагается). Управлению культуры представить списки местным Советам и администрации городов и районов в срок до 15 июня 1992 года.

Обязать местные Советы принять меры по сохранению и приведению в надлежащее состояние памятников, состоящих на государственной охране, а также обеспечить выполнение законодательства по охране памятников в отношении исторических городов Калуги, Боровска, Козельска, Малоярославца, Медыни, Мещовска, Мосальска, Тарусы, Юнова, как комплексных памятников градостроительства, требующих особого внимания при застройке и реконструкции, а также отдельных объектов, вошедших в утвержденные списки.

Управление культуры  
Исполнительный директор  
Индина С.С./И.



- 2 -

3. Обязать арендаторов, владельцев, землепользователей совместно с управлением культуры в течение 1992 года оформить надлежащие документы, обеспечивающие сохранность памятников и меры по их дальнейшей реставрации и использованию.

4. Отвод земель, строительные, дорожные, мелиоративные, горнодобывающие, природообразующие работы, проводимые вблизи памятников или их охранных зон, производить только по согласованию с органами охраны памятников истории и культуры.

5. Обязать местные Советы и их комиссии при приватизации объектов собственности, решении вопросов выделения земель, аренды, хозяйственной и других видов деятельности на территориях памятников или в охранных зонах согласовать эти вопросы с органами охраны памятников истории и культуры и природоохранительными органами в целях предупреждения нарушения законодательства в отношении объектов федеральной и государственной собственности.

6. Контроль за исполнением данного решения возложить на комиссию по народному образованию, науке и культуре областного Совета.

П.п.  
Председатель Совет



В.В.Сударенков

Приложение  
к решению малого Совета  
от 22.05.92 г. № 76

СПИСОК

памятников истории и культуры, рекомендованных на государственную охрану как памятники местного значения

№№ п/п	Наименование памятников	Местонахождение
<u>г.Калуга</u>		
1.	Городская усадьба, ХУШ-ХІХ вв.	ул.Софьи Перовской, 31, 31-а
2.	Жилой дом, 2-я пол.ХУШ в.	ул.Суворова, 108
3.	Жидой дом, 2-я пол.ХУШ в.	ул.Суворова, 110
4.	Главный дом городской усадьбы ХІХ-ХХ вв.	ул.Королева, 26
5.	Образец жилой застройки, ХУШ в.	ул.Пушкина, 15
6.	Городская усадьба	ул.Пушкина, 17
7.	Ц.Никольская "на Козинке" ХУШ-ХІХ вв.	ул.К.Цеткин
8.	Жилой дом, ХІХ в.	ул.Дзержинского, 81
9.	Городская усадьба Теренина, ХІХ-ХХ вв.	ул.Урицкого, 2/1
10.	Семинарский корпус Лаврентьевского монастыря, 1734-1735 гг.	ул.Широкая, 49
11.	Ансамбль домов купца Афончикова с магазином, ХУШ-ХІХ вв.	ул.Театральная, 17-19
12.	Комплекс почтовой станции, кон.ХУШ-нач.ХІХ вв.	пл.Ленина, 7
13.	Дом купца Щучкина К.Я., ХІХ в.	ул.Кирова, 44
14.	Тихоновское подворье, ХУШ-ХХ вв.	ул.Театральная, 41/8
<u>Козельский район</u>		
1.	Ц.Никольская, 1845 г.	с.Березици
2.	Успенский собор, 1777-1821 гг.	ул.Б.Советская, 6
<u>Медынский район</u>		
1.	Здание архивохранилища, нач.ХІХ в.	г.Медынь, ул.Луначарского, 43



г. Калуга

Наименование памятника  
и его датировкаМестонахождение  
памятникаКатегория памятника  
и документ о принятии  
на гос. охрану

Памятники археологии

Городище "Симеоново"  
XV-XVI вв.Западная  
окраина города,  
ул. Труда, берег  
р. ЯченкиРеспубликанского  
значения, № 1327Стоянка, IV-III тыс.  
до н.э.ул. Зеленый  
Крупец, д. 30, в  
80 м, к ЮЗ от  
дома № 30, на  
левом берегу  
р. ОкиМеталлообрабатывающая  
мастерскаяул. Революции, в  
30 м к В от  
пристани  
"Калуга" - на  
левом берегу  
р. Оки

Памятники истории

Место мастерских  
железнодорожного техни-  
ка, где работал Циол-  
ковский Константин  
Эдуардович, 1923-1925 гг.  
1898-1901 гг. учился  
солдационер Н. Е. Вило-  
нов, в 1905 г. находил-  
ся в штаб боевой дружины  
КП

ул. Вилонова, II

Местного  
значения, № 35Памятник, сооруженный  
к 600-летию  
Калуги

ул. Гагарина

Местного  
значения, № 35Место, где в реальном  
классе работал Циол-  
ковский Константин  
Эдуардович, 1896-1897 гг.ул. Каракозова,  
4, компл.Местного  
значения, № 35



## Луковский район

Наименование памятника и его датировка	Местонахождение памятника	Категория памятника и документ о принятии на гос. охрану
Усадьба Воронцовой - Дашковой, 2-я пол. XVIII-XIX вв., кон. XVIII в.	с. Троицкое	Республиканского значения, № 624
Воскресенская церковь, 1674 г., 2-я пол., XVIII в.	с. Трубино	Республиканского значения, № 1327
Знаменская церковь, 1692 г.	с. Трубино	Республиканского значения, № 1327
Церковь Иоанна Богослова, нач. XVIII в.	с. Федоровское	Республиканского значения, № 1327
Церковь Рождества Богородицы, 1766 г.	с. Ивановское	
Церковь Троицкая, 1817 г.	с. Запажье	
Никольская церковь, 1866 г.	с. Оболенское	
Ансамбль усадеб "Никольское" / 5 объектов, XVIII в.	с. Никольское	
Никольская церковь, 1872 г.	с. Тарутино	
Почтовая станция, сер. XIX в.	п. Оболенка	
Ансамбль почтовой станции / 4 объекта / сер. XIX в.	п. Дроздово	
Церковь Никольская, 1900-1904 гг.	с. Передоль	
Домой дом, I пол. XIX в.	п. Жуково, ул. Горького, 28	
Плотина завода.	д. Михайловка	
Плотина завода у рай-больницы	п. Жуково	
Главный дом усадеб, нач. XIX в.	с. Высокиничи.	

**УПРАВЛЕНИЕ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

**ПРИКАЗ**

2 июня 2021 года

№ 66

**О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, расположенных по адресу: Калужская область, Жуковский район, с. Никольское**

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Калужской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Калужской области», постановлением Правительства Калужской области от 26.08.2015 № 481 «О создании управления по охране объектов культурного наследия Калужской области», (в ред. постановлений Правительства Калужской области от 31.08.2017 № 499, от 29.01.2018 № 56, от 10.10.2018 № 624, от 14.05.2020 № 378), постановлением Правительства Калужской области от 22.01.2018 № 36 «Об утверждении Порядка принятия решения о включении объекта культурного наследия регионального значения или объекта культурного наследия местного (муниципального) значения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», актом государственной историко-культурной экспертизы от 27 апреля 2021 г. по обоснованию включения в единый государственный реестр и определению категории историко-культурного значения выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Никольское (5 объектов)», XVIII в. (Калужская обл., Жуковский р-н, с. Никольское) (подготовлен экспертом, аттестованным Министерством культуры Российской Федерации, И.Ю. Яровым)

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Включить выявленные объекты культурного наследия согласно приложению № 1 к настоящему приказу в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения.

2. Утвердить предмет охраны указанных в приложении № 1 к настоящему приказу объектов культурного наследия регионального значения согласно приложениям №№ 2, 2.1, 2.2, 2.3 к настоящему приказу.

3. Утвердить границы территории указанных в приложении № 1 к настоящему приказу объектов культурного наследия регионального значения согласно приложениям № 3 к настоящему приказу (графическое описание с перечнем координат характерных точек).

4. Утвердить режим использования территории указанных в приложении № 1 к настоящему приказу объектов культурного наследия регионального значения согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

5. Настоящий приказ вступает в силу по истечении десяти дней после его официального опубликования.

**Начальник управления**



**Е.Е. Чудаков**



Приложение № 1  
к приказу управления по охране объектов  
культурного наследия Калужской области  
от 02.06 2021 года № 66

**Выявленные объекты культурного наследия, включаемые  
в единый государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Наименование	Дата	Адрес	Категория	Вид
Ансамбль усадыбы Глебовых	сер., кон. XVIII в., 1878 г.	Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д.12	Регионального значения	Ансамбль
Главный дом	кон. XVIII в.	Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 9, стр. 1	Регионального значения	Памятник
Парк	кон. XVIII в.	Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, участок 9	Регионального значения	Ансамбль
Церковь Рождества Пресвятой Богородицы	сер. XVIII в., 1878 г.	Калужская область, Жуковский район, с. Никольское, д. 12	Регионального значения	Памятник

Приложение № 2  
к приказу управления по охране объектов  
культурного наследия Калужской области  
от 02.06. 2021 года № 66

**Описание особенностей объекта культурного наследия  
регионального значения «Ансамбль усадьбы Глебовых»,  
сер., кон. XVIII в., 1878 г., подлежащих обязательному сохранению  
(предмет охраны объекта культурного наследия)**

**Предметом охраны объекта культурного наследия являются:**

- ландшафтно-градостроительная характеристика ансамбля, расположенного на выразительной платообразной возвышенности, господствующей над долиной р. Нары, занимающего близ края этой возвышенности территорию площадью около 8,4 га и являющегося организующей формой обширного ландшафта;
- двухчастная структура ансамбля: первая и основная часть, образованная в основном главным домом и регулярным парком, расположенными на одной оси и формирующими симметричную планировочную и объемно-пространственную композицию, вытянутую с востока на запад, от главного дома, поставленного перед началом склона к долине р. Нары; вторая часть, образованная церковью Рождества Пресвятой Богородицы, поставленной к юго-востоку от главного дома и парка, над склоном к долине р. Нары;
- панорамы, открывающиеся из усадьбы и от церкви Рождества Пресвятой Богородицы на долину р. Нары.

Приложение № 2.1  
к приказу управления по охране объектов  
культурного наследия Калужской области  
от 02.06 2021 года № 66

**Описание особенностей объекта культурного наследия  
регионального значения «Главный дом», кон. XVIII в.,  
являющихся основаниями для включения его в реестр и подлежащих  
обязательному сохранению (предмет охраны объекта культурного наследия)**

**Предметом охраны объекта культурного наследия являются:**

- симметричная объемно-пространственная композиция вытянутого с севера на юг, поперек композиционной оси ансамбля, прямоугольного в плане 2-этажного объема с мезонином и подвалом; габариты плана – 26,4 м x 15,2 м; вальмовые крыши 2-этажного объема и 2-скатная крыша мезонина; высотные отметки по конькам крыши;

- количество, расположение, габариты и прямоугольная форма оконных и входных проемов;

- материал капитальных стен – красный кирпич, включая кирпич размером 27x15x(6,5-7) см в кладке с толщиной шва около 2 см;

- композиционные решения и оформление фасадов: симметричные композиции и плоскостной декор фасадов;

- восточный и западный фасады 2-этажного объема: три ризалита малого выноса – центральный 3-осный и боковые 1-осные; выделяющие ризалиты рустованные лопатками на флангах ризалитов и в простенках центрального ризалита, охватывающие 2 этажа; неглубокие оконные ниши в простенках между ризалитами, охватывающие 2 этажа; помещенные на уровне междуэтажного перекрытия довольно большие накладки в пределах ризалитов и неглубокие ниши в простенках между ризалитами; полный венчающий антаблемент, включающий архитрав, состоящий из полочек, фриз, обработанный на ризалитах нишками – неглубокими над лопатками и глубокими над проемами – и венчающий карниз, профиль которого составляют полочки и обратные каблучки;

- северный и южный фасады 2-этажного объема: фланговые 1-осные ризалиты с рустованными лопатками на флангах, охватывающими 2 этажа; неглубокие оконные ниши в простенках между ризалитами, охватывающие 2 этажа; помещенные на уровне междуэтажного перекрытия довольно большие накладки в пределах ризалитов и неглубокие ниши в простенках между ризалитами; полный венчающий антаблемент, включающий архитрав, состоящий из полочек, фриз, обработанный на ризалитах нишками – неглубокими над лопатками и глубокими над проемами – и венчающий карниз, профиль которого составляют полочки и обратные каблучки;

- восточный и западный фасады мезонина: подоконный пояс; вертикальные накладки, вписанные между этим поясом и венчающим карнизом, состоящим из полочек и обратных каблучков; украшающие окна замки и своеобразные сандрики с опущенными краями; треугольный фронтон с карнизами, состоящими из полочек и обратных каблучков;

– северный и южный фасады мезонина: переходящие с восточного и западного фасадов подоконный пояс и венчающий карниз;

- поверхности наружных стен: штукатурка и окраска стен в песочно-бежевый (возможно, в охристый) цвет с выделением деталей декора кремовым (возможно, светло-охристым) цветом;

- пространственно-планировочная структура и оформление интерьера 2-этажного объема: продольный коридор, разделяющий объем на большую западную и меньшую восточную части, и связанные с коридором примерно равные помещения в этих частях, образованные стенами коридора и поперечными стенами; круглый в плане вестибюль при главном западном входе, вписанный в поперечные стены, которые соответствуют центральному ризалиту; ниши в простенках вестибюля напротив главного входа; расположение междуэтажной лестницы в помещении, смежном с севера с вестибюлем; коробовые своды в двух северо-восточных комнатах 1-го этажа (в угловой северо-восточной комнате – распалубки над проемами); в продольном коридоре – арки, соответствующие поперечным стенам; в подвале – продольный коридор, тянущийся под коридорами на этажах, и помещение под угловой комнатой со сводом 1-го этажа.



Приложение № 2.2  
к приказу управления по охране объектов  
культурного наследия Калужской области  
от 02.06. 2021 года № 66

**Описание особенностей объекта культурного наследия  
регионального значения «Парк», кон. XVIII в.,  
являющихся основаниями для включения его в реестр и подлежащих  
обязательному сохранению (предмет охраны объекта культурного наследия)**

**Предметом охраны объекта культурного наследия являются:**

- двухчастная структура общей площадью 5,6 га, состоящая из липового массива к западу от главного дома и партера к востоку от главного дома;
- основа липового массива в виде регулярной композиции, занимающей прямоугольный участок с размерами 300 м x 150 м и площадью 4,5 га;
- симметричная осевая планировка регулярной композиции с центральной аллеей на оси ансамбля;
- прямые липовые аллеи, образующие планировочную и объемно-пространственную композицию;
- 10 прямоугольных в плане боскетов, сформированных центральной, двумя продольными периметральными и шестью поперечными аллеями, включая ближнюю к главному дому восточную поперечную аллею, отступающую изгибом перед парковым фасадом главного дома;
- остатки диагональных аллей в четырех средних боскетах;
- в середине территории на центральной аллее – площадка, образованная скосами углов боскетов;
- частый шаг посадки лип в аллеях, узкие размеры периметральных и диагональных аллей;
- фрагменты водно-дренажной системы: ложе небольшого канала, вписанное в аллею, которая отходит к северу от площадки на центральной аллее; в северо-западном боскете – копаный прудик, близкий по конфигурации к прямоугольному; ров, отходящий от копаного прудика к ложу бывшего прудика за северной продольной аллеей парка; ров, начинающийся вблизи площадки на центральной аллее и тянущийся к северо-востоку по боскету за северную продольную аллею до рва с обваловкой; рвы с обваловками, проложенные вплотную к периметральным аллеям, тянущиеся вдоль западной и южной сторон регулярной планировочной композиции; ров с обваловкой, тянущийся с отступом параллельно южной продольной аллее; ряды лип на всех обваловках.
- организация партера на склоне к востоку от главного дома с членящей партер липовой аллеей, тянущейся к востоку от главного дома на пологом склоне по оси ансамбля и заканчивающейся на более активной части склона группой сосен.

Приложение № 2.3  
к приказу управления по охране объектов  
культурного наследия Калужской области  
от 02.06. 2021 года № 66

**Описание особенностей объекта культурного наследия  
регионального значения «Церковь Рождества Пресвятой Богородицы»,  
сер. XVIII в., 1878 г., являющихся основаниями для включения его в реестр и  
подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны объекта  
культурного наследия)**

**Предметом охраны объекта культурного наследия являются:**

- объемная структура: квадратный в плане 2-светный четверик храма под большим 4-гранным куполом, несущим 8-гранный барабан с маковицей; 5-гранная апсида под конхой; широкая и пониженная трапезная под 4-гранным невысоким куполом, несущим 5-гранный трибун с маковицей; связанная с трапезной переходом стройная 3-ярусная колокольня, состоящая из трех квадратных в плане объемов, убывающих кверху в поперечнике, завершенная 4-гранным куполом, который несет 8-гранный барабан, увенчанный высоким шпилем; высотные отметки глав и шпиля колокольни;

- количество, расположение, габариты и арочная форма оконных, входных проемов и проемов ярусов звона колокольни, а также форма лучковых перемычек окон 2-го света четверика и окон апсиды;

- материал капитальных стен – красный кирпич;

- композиционные решения и оформление фасадов:

- четверик храма: фланкирующие и членящие северный и южный фасады стилизованные пилястры на выступах-базах, рассеченные щелевидными филенками и завершенные упрощенными капителями, которые несут раскреповки двойного антаблемента; полукруглые подвышения антаблементов, в которые вписаны круглые филенки; ленточные наличники с ушами; над нижними проемами – сандри лучкового очертания, связанные с наличниками вогнутыми опорами; в обломе венчающего антаблемента – полочки и валики архитрава верхнего антаблемента; надкупольный барабан храма – двойные ниши на гранях (прямоугольные и арочные), валик архитрава и полочка карниза;

- апсида: на углах – огибающие лопатки; наличники с ушами и фартуками; венчающий антаблемент с профилями архитрава и карниза, состоящими из полочек;

- трапезная: цокольного вида выступы с подоконными филенками; фланкирующие и членящие фасады пары пилястр с упрощенными стилизованными капителями; венчающие двойные антаблемента, имеющие на северном и южном фасадах полукруглые подвышения, в которые вписаны круглые филенки;

- колокольня: переходящий с трапезной выступ цокольного вида; сильно опущенный двойной карниз, до уровня которого фасады декорированы фланговыми парами упрощенных пилястр, арочными нишами и круглой филенкой, вписанной в подвышение верхнего карниза; над опущенным карнизом – раскрепованные углы объема; на фасадах верхних ярусов, поднимающихся от расширенных оснований – фланкирующие пары упрощенных пилястр и

венчающие двойные карнизы; в завершениях 3-го яруса – круглые филенки, вписанные в подвышения верхних карнизов; на фасадах надкупольного барабана – двойные ниши на гранях (прямоугольные и арочные), валик архитрава и полочка карниза;

- переход между колокольной и трапезной: скошенные выступы стен и столбы, несущие арки проемов; антаблемент, переходящий с фасадов трапезной и колокольни;

- поверхности наружных стен: штукатурка и окраска стен в охристо-желтый цвет с побелкой деталей декора;

- пространственно-планировочная структура интерьера: в храме – сомкнутый свод с узкими угловыми лотками, опирающимися на тромпы; широкий проем с лучковой перемычкой, связывающий храм и алтарь; в алтаре – карниз в виде валика; связывающий храм и трапезную арочный проем, обрамленный трехчетвертными колоннами и архивольтом в виде валика; в трапезной – парусные своды средней части и придельных частей, опирающиеся на большие подпружные арки, протянутые на всю длину трапезной.






Приложение № 3  
к приказу управления по охране объектов  
культурного наследия Калужской области  
от 02.06 2021 года № 66

Графическое описание границы территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Ансамбль усадьбы Глебовых: главный дом, парк,  
церковь Рождества Пресвятой Богородицы», сер., кон. XVIII в., 1878 г.



Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

-  объект культурного наследия
-  граница территории объекта культурного наследия
-  характерные точки границы территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных точек (МСК) границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль усадьбы Глебовых: главный дом, парк, церковь Рождества Пресвятой Богородицы», сер., кон. XVIII в., 1878 г.**

№	X	Y
1	507160.97	1343244.04
2	507160.91	1343302.15
3	507160.85	1343511.76
4	507160.79	1343546.10
5	507160.56	1343667.46
6	507160.56	1343668.39
7	507128.00	1343669.39
8	507111.70	1343669.62
9	507101.15	1343667.67
10	507069.76	1343657.71
11	507019.55	1343628.92
12	507006.92	1343616.72
13	506972.55	1343550.65
14	506950.36	1343249.69
1	507160.97	1343244.04
15	506961.43	1343555.40
16	506964.12	1343557.18

17	506970.84	1343568.84
18	506985.48	1343601.91
19	507002.59	1343630.94
20	506987.63	1343648.22
21	506975.33	1343657.53
22	506963.20	1343661.52
23	506950.56	1343660.52
24	506935.77	1343651.55
25	506934.91	1343605.36
26	506899.55	1343605.62
27	506898.74	1343571.15
28	506913.73	1343569.50
29	506931.37	1343564.48
30	506952.64	1343556.24
15	506961.43	1343555.40

Приложение № 4  
к приказу управления по охране объектов  
культурного наследия Калужской области  
от 02.06. 2021 года № 66

**Режим использования территории объектов культурного наследия  
регионального значения «Ансамбль усадьбы Глебовых: главный дом, парк,  
церковь Рождества Пресвятой Богородицы», сер., кон. XVIII в., 1878 г.**

1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль усадьбы Глебовых: главный дом, парк, церковь Рождества Пресвятой Богородицы» относится к землям историко-культурного назначения.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается:

- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и его отдельных элементов (консервационные, реставрационные работы, ремонт, приспособление объектов культурного наследия для современного использования, раскрытие и сохранение подлинных частей, элементов, деталей зданий, планировки);
- осуществление работ по изучению объекта культурного наследия, производство зондажей, шурфов, раскопов, инженерных, физико-химических, дендрологических исследований;
- проведение археологических исследований при наличии открытого листа;
- консервация и музеефикация объекта культурного наследия, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;
- проведение работ по озеленению и благоустройству территории с применением традиционных малых форм и материалов (дерево, камень, кирпич, кованый и литой металл);
- кронирование древесных насаждений, санитарные и декоративные рубки;
- ремонт, реконструкция существующих пешеходных дорожек и проездов с использованием в дорожных покрытиях традиционных материалов;
- проведение работ по сохранению, выявлению и восстановлению исторической планировочной структуры территории объекта культурного наследия;
- реконструкция существующих объектов капитального строительства с сохранением их габаритов;
- реконструкция и капитальный ремонт подземных инженерных сетей, устройство новых подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования объектов культурного наследия;
- демонтаж временных хозяйственных построек;
- размещение информационных табличек и отдельно стоящих средств наружной информации об объектах культурного наследия с площадью информационного поля не более 0,8 кв. м и высотой не более 2 м;
- размещение рекламных вывесок, соответствующих историческим аналогам рекламных вывесок на объектах культурного наследия;
- обеспечение мер пожарной и экологической безопасности объектов культурного наследия;



- обеспечение возможности реализации в установленном законом порядке права граждан на доступ к объектам культурного наследия.

3. На территории объекта культурного наследия запрещается:

- снос объектов культурного наследия;
- реконструкция с увеличением объемно-пространственных характеристик объектов капитального строительства, существующих на территории ансамбля;
- любое строительство, не связанное с восстановлением утраченных исторических элементов историко-градостроительной среды;
- градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения или уничтожения объектов культурного наследия, изменения его<sup>W</sup> объемно-пространственных характеристик, подтвержденных историко-архивными исследованиями;
- сооружение наземных и надземных инженерных сетей (линий электропередач, газопроводов, теплотрасс и других инженерных коммуникаций), а также вышек мобильной связи, любых доминирующих объектов;
- размещение не связанных с информацией об объектах культурного наследия рекламных конструкций и вывесок, не соответствующих историческим аналогам рекламных вывесок на объектах культурного наследия;
- установка на фасадах, крышах объектов культурного наследия строительства кондиционеров, антенн спутниковой связи;
- размещение временных построек (киосков, павильонов), складов, мест захоронения отходов;
- нарушение правил пожарной безопасности, использование пиротехнических средств и фейерверков, разведение костров;
- изменение исторически ценной планировочной структуры, посадка зеленых насаждений, изменяющих условия восприятия объектов культурного наследия;
- самовольная вырубка растительности, уничтожение травяного покрова;
- проведение всех видов земляных и строительных работ без предварительного археологического обследования территории;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;
- устройство ограждений из профилированного металла, бетона.

## **Паспорта объекта культурного наследия**

СВОД ПАМЯТНИКОВ ХУДОЖЕСТВЕННОЙ КУЛЬТУРЫ НАРОДОВ СССР

П А С П О Р Т  
НА ПАМЯТНИК АРХИТЕКТУРЫ

1. Наименование . Главный дом усадьбы Никольское.
2. Адрес. Село НИКОЛЬСКОЕ, Угодско-Заводского района, Калужской области.
3. Время сооружения. Конец XVIII века.
4. Автор, строитель, заказчик. Автор и строитель неизвестны. Вероятный заказчик - владелец усадьбы в 80 гг. XVIII века А. П. Глебов.
5. Расположение / топография, основные подъезды, расстояния от ближайших селений и остановок транспорта/  
 Главный усадебный дом расположен в северо-восточной части усадьбы, на главной оси усадьбы, проходящей через регулярный парк и партер, на возвышенном плато вблизи реки Нары. Усадьба расположена в 1,5 км от дер. "Панино" которая находится на Врестском / Варшавском/ шоссе, в которой останавливается автобус Москва - Обнинск.
6. Исторические сведения / важнейшие исторические события и выдающиеся личности, связанные с памятником, строительная периодизация/  
 Село Никольское в древности носило название Чубарово, со 2-ой половины XVIII в. до 1860-х гг. выделяется в отдельное село, а затем вновь наз. Чубаровым. Известно с 1676 года, /время пожертвования в церковь/. В начале XVIII века /1705-1748 гг./ село входит в вотчину Безобразовых и упоминается двор вотчинников. В 1782 году село Никольское с деревнями Панино и Чубарово /принадлежит "Александру Петрову сыну Глебову", в селе была церковь Рождества, "...дом господский деревянный, при нем сад регулярный, плодovitый" ...  
 Существующий главный дом выстроен, скорее всего, Глебовым в конце XVIII века. Затем он принадлежал /в составе усадьбы разумеется/ последовательно Урусовым, Жукову, Струве и Колецкому  
 Дом претерпел, со дня постройки, ряд изменений. Не сохранилось завершение мезонина, частично изменена планировка, с северной стороны пристроены спальные помещения на 2 этажа.
7. Тип, планировочная структура, основные габариты.  
 Дом прямоугольный в плане, двухэтажный с мезонином, вытянут по оси север-юг. Система планировки коридорная, но группа центральных помещений связана анфиладой.  
 Основные размеры здания - 15,2 x 26,4 м.
8. Конструктивная система, материалы фундаментов, стен, перекрытий, отделочные материалы, размеры кирпича, каменных блоков, керамики.  
 Стены здания кирпичные, оштукатурены и побелены /обнаженного кирпича не видно, поэтому размеры его не определены./ Перекрытия в основном плоские деревянные кроме единичных двух помещений 1-го этажа, перекрытых коробовыми сводами с рас-



- 2 -

палубками над окнами. Этажи здания связаны между собой деревянной лестницей.

9. Объемно-пространственная композиция памятника, значение его в ансамбле, окружающей застройке, пейзаже.

Объем здания - двухэтажный, прямоугольный в плане, над центральной частью его возвышается 3-ий этаж - мезонин.

Главный дом сохранился без двухэтажных флигелей, разобранных в XX веке и является центром парадной части усадьбы, которой были подчинены остальные части: хозяйственная, садовая, ансамбль церкви и т.д.

Главная ось дома совпадает с главной осью усадьбы, выраженной аллеями регулярного парка и партера, что способствует связи здания с окружающим его ландшафтом.

10. Декоративное убранство фасадов, скульптура, орнамент, роспись керамика/краткая художественно-стилистическая характеристика/

Декоративные элементы убранства фасадов характерны для раннего русского классицизма, выполнены из кирпича, оштукатурены и побелены. Основным декоративный прием - лопатки, объединяющие оба этажа по вертикали с рамками-филёнками в которых "утоплены" оконные проемы. Карниз здания несколько размельчен в венчающей части. Центральные части главного и паркового фасадов и углы здания выделены рустовкой пилястр, незначительной креповкой и устройством во фризе дополнительных нишек. Над окнами мезонина размещены розетки.

- 11.

Интерьер памятника:

а/основные помещения, их габариты, и архитектурная характеристика, система взаимосвязи

Круглый в плане вестибюль имеет вход в коридор, на лестницу и в помещение, служившее, видимо, гардеробом. Все остальные помещения связаны между собой коридором. Трехмаршевая деревянная лестница, расположенная в помещении рядом с вестибюлем, ведет на 2-ой этаж и мезонин.

Центральное помещение 2-го этажа-гостиная связана с соседними помещениями коридором.

Диаметр вестибюля - 6,3 м., размер большого количества помещений 6,3 x 3,8 / 3,7/ м. Наиболее крупные помещения - зал и гостиная - 6 x 8,5 м.

б/ характер художественного оформления архитектурных элементов стен, сводов, столбов, пола, перекрытий, проемов /резьба, лепнина, чеканка/

Стены гладкие, оштукатурены, панели покрашены масляной краской. Потолки и своды 1-го этажа - белёные, полы в зале паркетные, в остальных помещениях-линолеум и метлахская плитка. Стены в душевой облицованы глазурованной плиткой

в/монументальная живопись / время, автор, школа, месторасположение, сюжеты, техника исполнения, краткая художественно-стилевая характеристика/

Стены и потолки главного дома были покрыты росписями Аргунова и Боровиковского / см статью А. Андреева-Урганского/ В настоящее время живопись не просматривается .



- 3 -

г/станковая живопись - иконы, картины и т. д./время, автор, школа, месторасположение, сюжеты, краткая художественно-стилевая характеристика/  
не сохранилась.

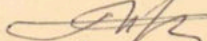
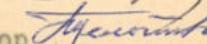
д/скульптура / время, автор школа, месторасположение, сюжет, материал, краткая художественно- стилевая характеристика./  
не сохранилась.

е/сохранившиеся внутреннее убранство, и оборудование: иконостасы, светильники, утварь, мебель, печи /время, мастер, школа, краткая художественно-стилевая характеристика/  
Внутреннее убранство и оборудование не сохранились, печи разобраны - отопление теперь центральное.

12. Историческое и художественное значение памятника в развитии национальной архитектуры и искусства  
Главней дом, несмотря на поздние искажения /утрату завершения, пристройку двухэтажной спальни и т. д./представляет большой интерес как пример усадебных домов раннего классицизма, сохранившийся в своем окружении.
13. Фиксация памятника / фото, обмеры, зарисовки, где находятся шифры/  
В 1968 году Бюро технической инвентаризации г. Малоярославца выполнены схематические инвентарные планы 3-х этажей. Хранятся у администрации санатория.  
В 1971 г. арх. Игнатьевым И.К. и студ МАИ Игнатьевым С.Г. выполнены обмеры 1-го и 2-го этажей и фотофиксация фасадов, которые прилагаются к паспорту.
14. Реставрационные работы /характер, время, автор, место хранения материалов/  
Реставрационные работы не проводились. Здание поддерживается периодическими текущими ремонтами.
15. Состояние памятника  
Общее состояние здания удовлетворительное. Необходимо восстановить завершение мезонина.
17. Охрана памятника /кем, когда взят на охрану, наличие охранной зоны/  
Памятник под Гос. охраной не состоит. Охранная зона не определена.
18. Основная библиография  
а/Описание и алфавиты к Калужскому атласу. СПб 1782 г. с. 74  
б/Калужская старина т. 4, 1905 г. стр 147.  
в/Преображенский М.Т. Памятники древне-русского зодчества в пределах Калужской губернии. СПб. 1891. стр. 111  
г/ Газета " " от 29. УП. 69 г. А. Андреев-Урганский "Село Никольское"
19. Дополнительные сведения

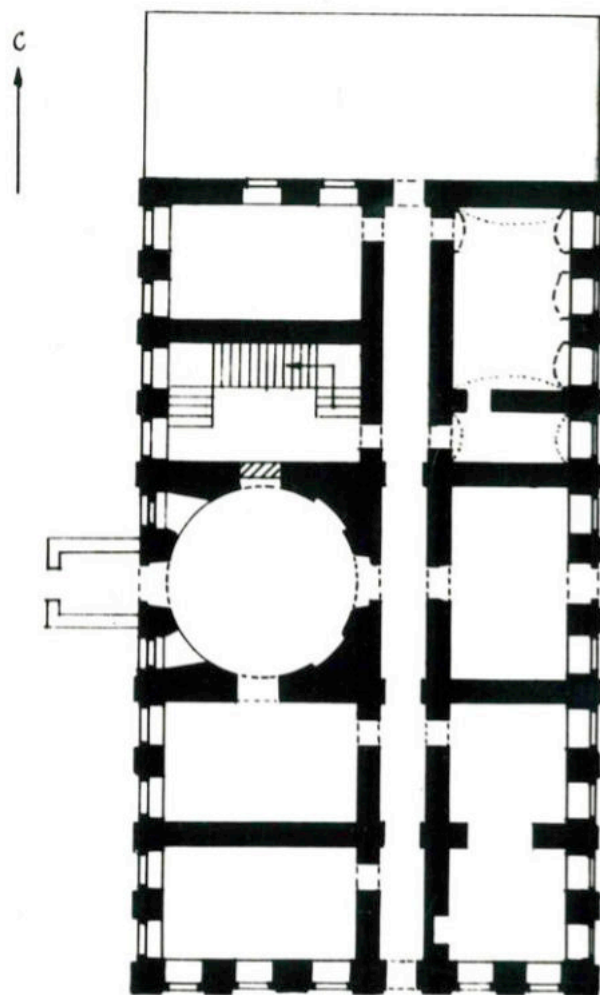
Дата составления паспорта

" 15 " ноября 1971 г.

Автор  Г. Игнатьев  
Редактор  П. Тельцевский

Усадьба Никольское  
Калужская область Угодско-Заводский р-н  
Главный дом  
кон. XVIII в.

1 этаж



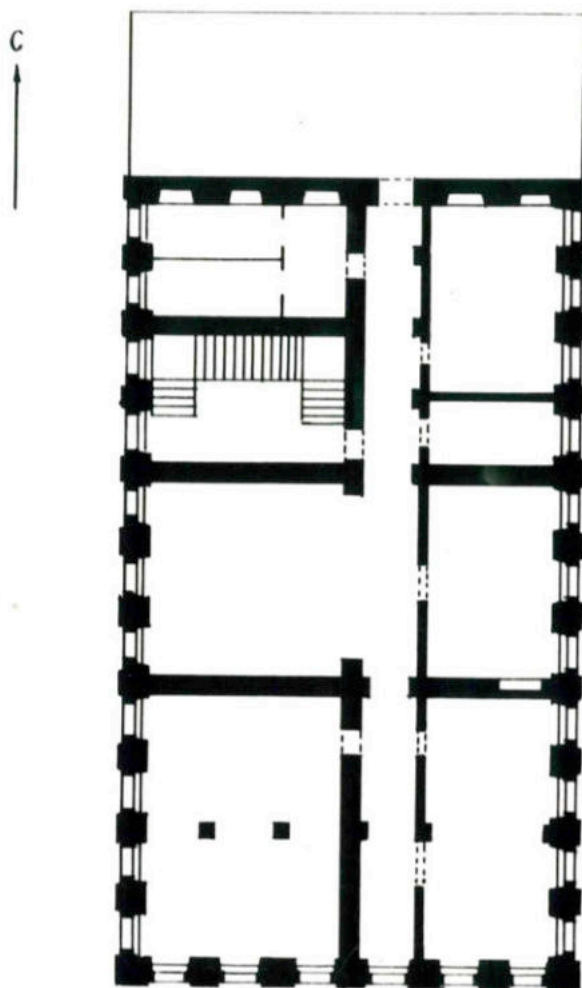
0 10 м

Обмер Игнатьевых Г. и Е.  
1971 г.



УСАДЬБА НИКОЛЬСКОЕ  
КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ УГОДСКО-ЗАВОДСКИЙ Р-Н  
ГЛАВНЫЙ ДОМ  
кон XVIII в

2 ЭТАЖ



0 10 м

Обмер Игнатьевых Г.Е.  
1971 г.







## СВОД ПАМЯТНИКОВ ХУДОЖЕСТВЕННОЙ КУЛЬТУРЫ НАРОДОВ СССР

## П А С П О Р Т

## НА ПАМЯТНИК САДОВО-ПАРКОВОГО ИСКУССТВА

1. Наименование . Парк усадьбы Никольское
2. Адрес /по современному административному делению и в прошлом /  
Село НИКОЛЬСКОЕ , Угодско-Заводского района, Калужской области. До 1917 года село Никольское /Чубарово/, Боровского уезда , Калужской губернии.
3. Расположение /топография, соотношение с населенными пунктами/  
Усадебный парк расположен в северо-западной части усадьбы, на ровном по рельефу возвышенном плато/основная часть/ Партер, распланированный с восточной стороны дома, постепенно понижается по направлению к реке Наре, протекающей в 0,2 - 0,3 км. к востоку от границы усадьбы. Жилые сельские дома находятся к югу от усадьбы.
4. Время основания. Парк основан во 2-ой половине XVIII века.
5. Автор. Автор парка неизвестен.
6. Планировочная структура / размеры, зонирование, подъезды/  
Основная часть парка - регулярный сад, расчлененный липовыми аллеями на довольно правильные квадраты. Через весь сад проходит планировочная ось, выраженная главной аллеей и совпадающая с осью усадьбы, на которой расположен главный дом и партер с аллеей, продолжающей главную аллею регулярного парка с восточной стороны дома.  
Основные размеры регулярного парка : 120 x 240 м. , партерной части - 70 x 100 м.  
К северу к регулярному саду примыкает пейзажная часть парка , переходящая в лес.
7. Пространственная композиция и элементы ансамбля  
а/принципы архитектурно-планировочной композиции, характер озеленения  
Регулярная часть парка разделена липовыми аллеями шириной 7 - 8 м. на довольно правильные квадратные поляны. Ближайшие к дому поляны, отгороженные от остального парка рвом и валом распланированы , видимо, раньше, чем остальной парк.  
Возле дома от главной аллеи, отходят еще диагональные аллеи, образующие трехлучевую систему, позволяющую из парка подходить как к основному входу в дом , так и к флигелям , располагавшимся , надо полагать , по обоим сторонам главного дома. Возможно, что ближайшая к дому часть "сада" была засажена фруктовыми деревьями / "плодовый сад" упомянутый в "Описаниях и алфавитах" /.  
Последующие пары квадратов-или в виде открытых полян или заросли теперь небольшими деревьями и кустарниками.  
С южной стороны от регулярного парка проходит дорога, обсаженная деревьями. Дорога несколько отступает от границы липового "сада", образуя вытянутую на четверть километра



- 2 -

узкую поляну, поросшую теперь местами молодняком.

Партер, расположенный перед восточным фасадом дома, также расчленен на 4 квадрата : с запада на восток липовой аллеей, а с севера на юг - большими кустами жаконных сирени. Партер отделен от подъездной дороги высокими соснами.

б/архитектурные элементы, малые формы, скульптура, водоемы / с краткой характеристикой: время, автор, материалы, художественное качество/

Малых форм и скульптуры в парке теперь не сохранилось.

Утрачены даже пруды, о которых упоминается в заметке об усадьбе А. Андреева-Урганского. Не сохранились и оранжереи.

8. Дендрологическая характеристика /породы деревьев, кустарников и др. растений/

Аллеи регулярного парка составляет высокие старые липы. С восточной стороны парка усадьба ограничена высокими соснами. Вдоль дороги, проходящей вдоль регулярного парка высажены ветлы, с другой стороны /к парку/ - ели, чередующиеся с березами. Кусты сирени высажены как в партерной части, так и "живой" изгородью ближайших к дому квадратов регулярного парка. Кроме этого в парке встречается ветла, ель, береза, редко дуб. Из кустарников - акация.

В пейзажной части парка - ель, береза, дуб, осина, рябина, дикая яблоня.

9. Историческая и художественная роль садово - паркового ансамбля.

Парк Никольского является оригинальным примером русского садово - паркового искусства второй половины XVIII века. Особый интерес представляет четкое деление пространства парка на правильные квадраты, разделенные аллеями и объединенные одной главной аллеей - осью .

10. Современное и перспективное использование

Парк используется детским санаторием "Никольское". Дальнейшее использование - то же.

11. Охрана садово-паркового ансамбля /когда, и кем взят на охрану, наличие охранной зоны и зоны регулирования застройки/ Парк под государственной охраной не состоит, охранные зоны не определены.

12. Состояние садово - паркового ансамбля

Как регулярная так и пейзажные части парка - запущены, некоторые аллеи и поляны заросли деревьями и кустарниками. В аллеях есть утраты деревьев, которые не восполняются. Пейзажная часть парка превратилась в лес.

13. Фиксация садово-паркового ансамбля /фото, планировочные материалы и т.д./

В 1966 году произведена съемка территории санатория Никольское, частично включившая регулярную часть парка. Ген. план имеется у администрации санатория.

В 1971 арх. Игнатьевым Г.К. и студ МАИ Игнатьевым С.Г. произведен схематический обмер генплана парка и фотосъемка, которые и прилагаются к паспорту.



- 3 -

## 14. Основная библиография

Описания и алфавиты к Калужскому атласу. 1782 г. стр. 74.

Газета " " от 29.УП.1969 г. А. Андреев-Урганский  
"Село Никольское"

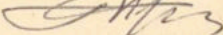
## 15. Дополнения и предложения составителя паспорта

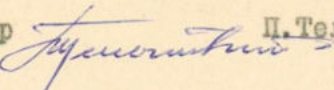
В связи с намечающейся реконструкцией санатория  
необходимо срочно

- а/ Поставить парк под Гос. охрану /в составе усадьбы /
- б/ Составить проект охранных зон учитывая зону охраняемого  
окрестного ландшафта.
- в/ Осуществить реставрацию парка по спец. проекту

Дата составления паспорта

" 15 " ноября 1971 г.

Автор  И. Игнатьев

Редактор  П. Тельтевский

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ СССР

3.2.78

-1.21.00  
индексПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ СССР  
(движимые)

СОЮЗНАЯ РЕСПУБЛИКА РСФСР

Министерство культуры Гос. инспекция по охране памят. истории и культуры  
(наименование республиканского органа охраны памятников)

## П А С П О Р Т

I. НАИМЕНОВАНИЕ ПАМЯТНИКА Усадьба Глебовых. ПаркII. ТИПОЛОГИЧЕСКАЯ  
ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ

памятник археологии	памятник истории	памятник архитектуры	памятник монумент. искусства
		?	

III. ДАТИРОВКА ПАМЯТНИКА (или дата исторического события, с которым связано возникновение памятника — для памятников истории)

сер., кон. XVIII в.

IV. АДРЕС (местонахождение) ПАМЯТНИКА

Калужская обл., Жуковский район,

(АССР, край, область, район, автономная обл.,

с. Икольское. Проезд авт. из Обнинска до с. Папино, далее пешком 1,5 км

национальный округ; населенный пункт; пути подъезда)

V. ХАРАКТЕР  
СОВРЕМЕННОГО  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

по первонач. назначению	культурно-просветит.	туристско-экскурсион.	лечебно-оздоровительн.	жилые помещения	хозяйственное	не используется
музей, библиотека, клуб			больницы, санатории, д/отдыха		учрежден. торговли, промышл., склад	+

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Фото общего вида — II  
 Фото фрагментов — I  
 Генплан —  
 Обмеры: план —  
           фасад —  
           разрез —  
 Схематический план  
 (охраняемые зоны) план — I  
 Схема фото фиксации — I



## VI. ИСТОРИЧЕСКИЕ СВЕДЕНИЯ

- |    |  |   |
|----|--|---|
| а) | для памятников археологии                              | — история возникновения, кем и когда производились раскопки и раскопки, место хранения коллекций.                     |
|    | для памятников истории                                 | — история возникновения; краткая характеристика событий и лиц, в связи с которыми объект приобрел значение памятника. |
|    | для памятников архитектуры и монументального искусства | — автор, строитель, заказчик, история создания.   |

До начала XVII века земля, где сложилась усадьба, принадлежала князьям Гагаринам и на ней была только церковь Николая Чудотворца. От иконы церкви в будущем постепенно закрепилось название селения. Затем поместье купили Безобразовы. При них стало строиться село, был устроен помещичий двор — вероятно, на месте будущей усадьбы — и возведена, а в 1710 г. обновлена церковь Рождества Пречистой Богородицы с приделом Николая Чудотворца /11, 13/.

Примерно в 1730-х — нач. 1740-х г.г. Никольское перешло и капитану Петру Леонтьевичу Глебову /11/. Он и заложил регулярный сад. Очевидно, это произошло в середине XVIII века, примерно тогда же, когда Глебов построил новую церковь Рождества /10/. Потом имение унаследовал его сын Александр. В начале 1770-х г.г., когда в Никольском производилось Генеральное межевание, он уже считался владельцем. В селе находились тогда каменная церковь Рождества с двумя приделами, господский деревянный дом и регулярный плодовый сад /9/. На межевом плане усадьба и церковь показаны на нынешнем месте. Часть, близкая к р. ре и церкви, занимает двор, где стоят дом и еще одна постройка. За двором расположен регулярный сад. На его прямоугольнике, разбитый на бордюры, вытянут не к реке, как сейчас, а вдоль нее /11/.

- б) перестройки и утраты, изменившие первоначальный облик памятника.

Парк местами зарос. Выпали многие старые деревья. Частично нарушена дренажная система. Придомовая часть занята детскими игровыми площадками.

- в) реставрационные работы (общая характеристика, время, автор, место хранения документации)

Не проводились.

## Вклады № 1

к паспорту "Усадьба Глебовых. Парк", Калужская область, Жуковский район, с.Никольское

к разделу УIа:

Коренную перепланировку Александр Петрович Глебов сделал, вероятно, в конце XVIII века: в это время, судя по архитектуре, был построен новый каменный дом, с которым парк тесно связан и образует законченный ансамбль.

В первой четверти XIX века имение унаследовали племянники, надворные советники Александр Петрович и Дмитрий Петрович Глебовы /I/. Затем, статский советник А.П.Глебов стал единоличным владельцем и в 1853 г. продал Никольское княгине Екатерине Ивановне Урусовой /5, 3, 4/. От нее село перешло в кон. 1840-х - 50-х г.г. к Наталье Евгеньевне Халецкой, а от нее <sup>в 1850г.</sup> по наследству мужу, отставному полковнику Александру Иосифовичу Халецкому и детям Евгению и Александру. /5, 7, 8, 11/. Видимо, при Халецких, в кон. XIX в. был переустроен партер на склоне, спускающемся к Наре.

Халецким усадьба принадлежала до революции. Позднее в ней разместился детский туберкулезный санаторий, в 1970-х-первой половине 1980-х г.г. - пионерский лагерь.

к разделу УIII:

3. ГАКО ф.30, оп.№, д.2178 Уставная грамота на с.Никольское с деревнями....Боровского уезда помещицы Урусовой. 1852 г., л.3, 5а
4. ГАКО ф.30, оп.2, д.1279 О переводе долга на крестьянский надел имения Боровского уезда княгини Урусовой Никольского с прочими. 1853 г., л.1
5. ГАКО ф.58, оп.8, д.6 Сведения о частных владениях Калужской губернии за 1868-1874 г.г., л.38
6. ГАКО ф.58, оп.8, д.8 Сведения о землевладельцах Боровского уезда за 1871-1912 г.г., л.51-78, 258
7. ГАКО ф.36, оп.2, д.2144 Списки дворян Калужской губернии, владеющих недвижимыми владениями. 1889 г., л.55
8. ГАКО ф.32, оп.9, д.264 Сведения о крупнейших имениях по Калужской губернии. 1886 г., л.48об.
9. Описания и алфавиты к Калужскому атласу. Ч.1 Боровский уезд. СПб. 1782г., л.44
10. Н.И.Рошефор. Опись церковных памятников Калужской губернии. СПб. 1882, с.41
11. Калужская старина. Т.4 Боровская десятина. Калуга, 1904, с.58, 59, I.
12. Статистическое описание Калужской губернии. Малоярославецкий уезд. Т.5. Вып.3 Калуга, 1905, с. 92
13. Калужская старина. Т.5 Боровская десятина Калуга, 1910, с. 233, 234
14. Бульчев. Список дворян, внесенных.... Калуга, 1908, с.157



## ОПИСАНИЕ ПАМЯТНИКА

а)	для памятников археологии	— характер культурного слоя, важнейшие находки.
	для памятников истории	— характеристика памятника, наличие, текст и время установления мемориальной доски.
	для памятников архитектуры	— основные особенности планировочной, композиционно-пространственной структуры и конструкций; характер декора фасадов и интерьеров; наличие живописи, скульптуры, прикладного искусства; строительный материал, основные габариты.
	для памятников монумент. иск-ва	— основные особенности композиционного и колористического решения; текст, материал, техника, размер.

Парк занимает в усадьбе среднюю часть, протянувшуюся в направлении восток-запад. Его основу составляет регулярный липовый сад площадью 5,3 га, разбитый на ровном плато к западу от дома главного. Дом поставлен перед началом пологого склона, спускающегося от плато к р. Паре, и на склоне около дома парк имеет продолжение своей композиции. Регулярный сад ограничен с юга рвом с обваловкой, за которым следует от Калужского тракта бывшая въездная аллея-дорога, потом закругляется и огибает парк по склону с востока. С запада и севера сад также ограничен рвом с обваловкой.

Регулярный в целом парк имеет строгое осевое построение, подчиненное оси главного дома. В саду на оси проходит центральная аллея. Вблизи дома она узкая, а затем расширяется, и по сторонам ее один за другим следуют по 4 квадратные боскета размерами 50х50 м. Боскеты образованы обсадкой липами. По четырём ближним к дому боскетам проходит диагональные аллеи — по первым расходящиеся от центральной, по вторым сходящиеся. На пересечении центральной и главной поперечной аллеи, куда сходятся диагональные, скосами углов боскетов образована площадка. К северу от площадки на поперечной аллее устроен узкий копаный

общая оценка общественной, научно-исторической и художественной значимости памятника

/См. Вкладыш № 2/

Незаурядный регулярный парк кон. XVIII в., искусно дополненный в кон. XIX в. Образец регулярного паркового искусства.

### III. ОСНОВНАЯ БИБЛИОГРАФИЯ, АРХИВНЫЕ ИСТОЧНИКИ, ИКОНОГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ

ГАКО ф. 36, оп. I, д. 720 Списки помещиков Калужской губернии с указанием числа душ в их имениях на 1824 г., л. 99

ГАКО ф. 159, оп. 10, д. 354 Геометрический специальный план Калужской губернии Боровского уезда ... с. Никольского... А. П. Глебова. Копия 1860 г., л. 1

/ См. Вкладыш № 1/

IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ

	хорошее	среднее	плохое	аварийное
Характеристика общего состояния: для памятников археологии		+		
для памятников архитектуры и истории				
в интерьере:				
для памятников монументального искусства				

X. СИСТЕМА ОХРАНЫ

а) категория охраны

союзная	республ.	местная	не состоит
			+

б) дата и № документов о принятии под охрану

в) границы охранной зоны и зоны регулирования застройки (краткое описание со ссылкой на утверждающий документ)

Не установлены

г) фактическая принадлежность и конкретное использование

Ленинградское ГЭСО г. Москвы; не используется

д) дата и № охранного документа

Дата составления паспорта

Составитель

Архитектор И.В. Яровой

(ф. и. о., должность или профессия)

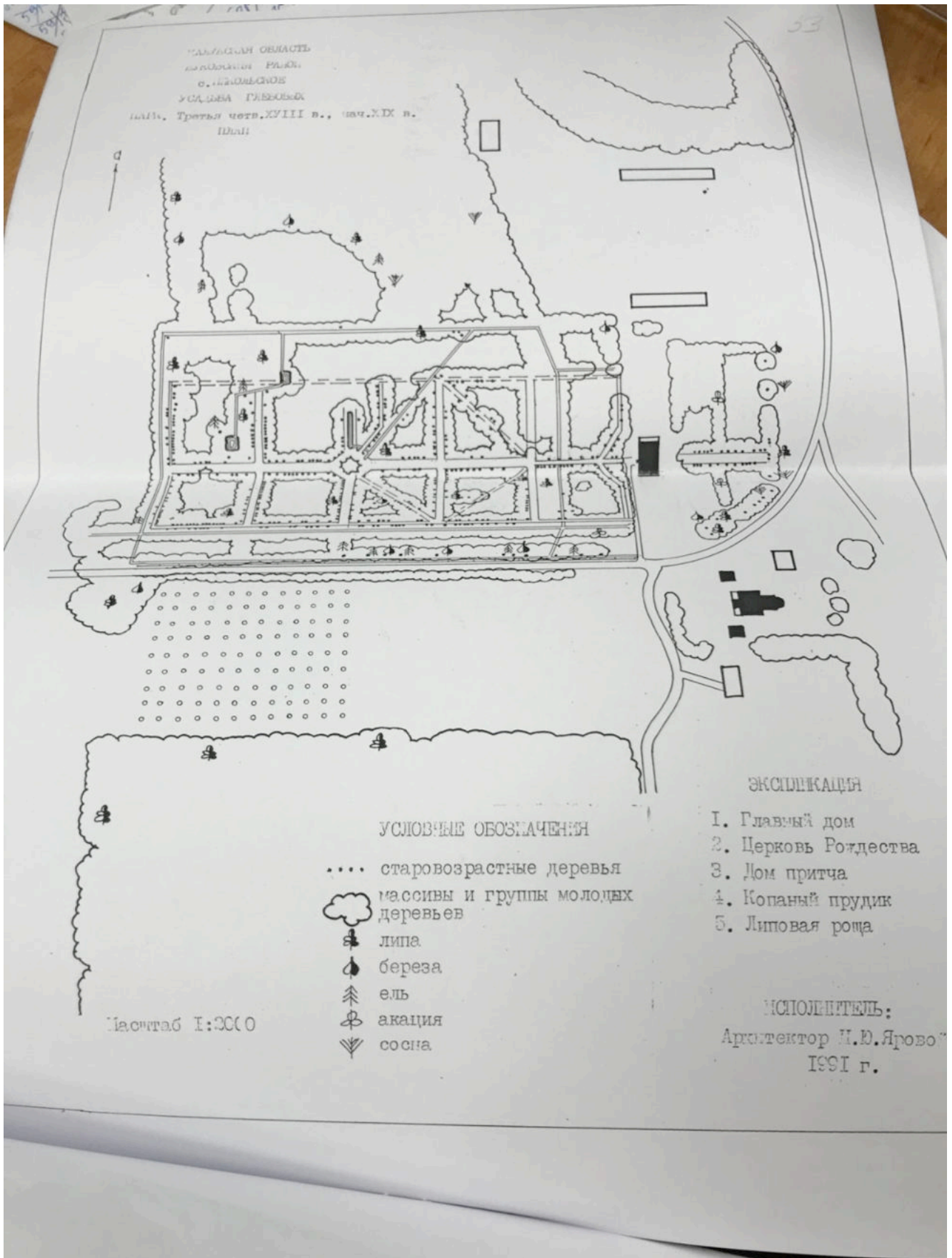
(подпись)

ИЮНЬ 198 г. 91

Инспектор по охране памятников

(подпись)





## Историко-архивные и библиографические исследования

### *Историко-градостроительная справка*

#### Первый период: XVII - середина XVIII вв.

В древности земля, на которой был сформирован ансамбль усадьбы, относилась к соседнему селу Чубарово и принадлежала на протяжении полутора столетий сыновьям Астраханского воеводы Безобразова. В 1613 году село принадлежало вдове Анастасии Степановне Безобразовой. В Чубарове значилась церковь во имя Николая Чудотворца, но находилась она не в самом селе, а в полутора километрах восточнее, на берегу реки Нары. Строительством этой церкви и появившихся позднее нескольких крестьянских дворов около нее было положено начало будущему селу Никольскому и будущему «Ансамблю усадьбы Глебовых».

В 1618 году церковь была сожжена литовцами, а потом вновь отстраивалась. К последней четверти XVII века рядом с церковью Николая Чудотворца был возведен храм Рождества Пресвятой Богородицы. Оба храма были деревянными. В 1676 году патриарх Иоаким пожертвовал храму Рождества пролог (житийный сборник).

В 1678 году Чубаровым владел стольник Андрей Ильич Безобразов, в 1693 году стольник Федор Безобразов, не позднее чем с 1705 года – Иван Алексеевич Безобразов. В 1711 году И.А. Безобразов построил на нынешнем месте, определявшемся как «пустовая церковная земля», новую деревянную церковь Рождества Пресвятой Богородицы с приделом Николая Чудотворца. При этом церковь Николая Чудотворца в 1718 году была разобрана. К 1720-м годам место уже называлось селом Никольским: в нем насчитывалось меньше жителей, чем в Чубарове и соседнем Папине, но была церковь. Чубарово же стало считаться отдельной деревней.

#### Второй период: середина – конец XVIII в.

К 1740-м годам имение перешло к капитану Петру Леонтьевичу Глебову (1694-1747). В 1746 году он числился вкладчиком церкви Рождества Пресвятой Богородицы. Судя по стилистическим признакам существующей каменной церкви (за исключением колокольни), она была построена в середине XVIII века. Левый придел в ней был посвящен Святителю Николаю Чудотворцу, правый – Апостолам Петру и Павлу. Следует полагать, что строителем церкви был П.Л.



Глебов или его сын Александр Петрович Глебов, унаследовавший имение в Никольском.

Следует также полагать, что отец или сын Глебовы построили в Никольском первую известную усадьбу. Возможно, она была построена на основе небольшого помещичьего двора Безобразовых, о существовании которого сведений нет. Но, судя по составу, точнее, по планировке вошедшего в ее состав сада, эта усадьба была построена в середине XVIII века. Она находилась несколько севернее существующего ансамбля, ближе к речке Скопенке (притоку реки Нары) и состояла из двора, вытянутого к Скопенке с юга на север, огибавшей двор с севера и востока застройки, вероятно, хозяйственного назначения, и тянувшегося вдоль западной стороны двора регулярного сада. Этот сад состоял из восьми прямоугольных и компактных в плане участков (боскетов?), разделенных дорожками; в середине сада, на пересечении осевой и средней поперечной дорожек находилась круглая площадка.

Основная дорога к Никольскому приводила с севера, от деревни Папино, в самом селе проходила между усадьбой и находившейся восточнее нее крестьянской застройкой и приводила к церкви Рождества. При подходе к Никольскому, перед речкой Скопенкой дорога раздваивалась: ответвлявшаяся дорога вела через Нару в деревню Ольхово, расположенную к юго-востоку от Никольского (позднее эта дорога через Нару была упразднена. В самом Никольском южнее церкви находилась церковная земля, но на некоторых картах того же времени на этой земле обозначена дорога, подводившая к церкви с юга, от расположенной в отдалении деревни Орехово. Вероятно, в этом втором периоде градостроительного освоения территории уже существовала дорога, приводившая в Никольское с запада, от деревни Чубарово, проходившая вдоль южной стороны усадьбы и ориентированная на церковь Рождества; эта дорога обозначена на картах XIX века.

Описанный план села Никольского с окрестностями был зафиксирован во время Генерального межевания в 1770 году. Наряду с Планом Генерального межевания Калужской губернии Боровского уезда (Российский государственный архив древних актов: ф. 1354, оп. 150, ч. 1) план Никольского того времени известен по копиям, выполненным в 1850 и 1876 годах (соответственно: Государственный архив Калужской области, ф. 159, оп. 10, д. 354).

Во время Генерального межевания владельцем Никольского оставался А. П. Глебов. Село было описано тогда следующим образом: «Село Никольское, деревни Папина, Чубарова Александра Петрова сына Глебова, с выделенными в двух местах церковными землями... На правом берегу реки Нары, и по обе

стороны речки Чубаровки (*второе название речки Скопенки – И.Я.*), церковь каменная Рождества Пресвятой Богородицы, с двумя приделами, первым Николая, вторым Дмитрия Ростовского Чудотворцов, дом господской деревянной, при нем сад регулярной плодovitой».

*Третий период: конец XVIII в. – 3-я четверть XIX в.*

Приблизительно в конце XVIII века усадьба Глебовых была перестроена. В это время существующий усадебный ансамбль получил свои основные черты. Вероятно, устройтелем ансамбля стал унаследовавший к тому времени Никольское Петр Александрович Глебов, в 1776 году каптенармус лейб-гвардии Семеновского полка, в 1782 году прапорщик, с 1793 года – поручик в отставке.

Ансамбль получил регулярное построение с осью, ориентированной перпендикулярно бывшему помещичьему двору – с запада на восток, в сторону долины реки Нары и заречных просторов. На оси ансамбля, перед склоном в долину реки Нары был поставлен новый каменный 2-этажный главный дом с оформлением в стиле раннего классицизма и распланирован регулярный парк с липовыми аллеями, сформировавшими прямоугольные боскеты.

В состав нового парка вошла южная часть «сада регулярного плодovitого», устроенного в составе первой усадьбы Глебовых. При этом между новым домом и парком осталось свободное открытое пространство. Хозяйственные постройки бывшего двора составили хозяйственную зону (хозяйственный двор) усадьбы в ее северной части, и в результате была образована обязательная для русских усадеб эпохи классицизма функционально-планировочная структура: с одной стороны от оси ансамбля расположена церковь, с другой стороны – хозяйственная зона.

Территория, отведенная для нового парка, местами подвергалась переувлажнению, поэтому в парке была устроена система водоотведения за его пределы, которую составили несколько прудиков-копаней и небольшие рвы. Эти рвы обогнули парк, протянувшись с юга и запада вплотную к периметральным аллеям, а с севера с отступом от аллеи; один из рвов, оформленный, видимо, как небольшой канал, протянулся от центральной площадки парка к северу по оси поперечной аллеи, а остальные рвы связали прудики-копани и периметральные рвы.

План Никольского с довольно подробной прорисовкой ансамбля усадьбы периода конца XVIII – середины XIX веков известен по чертежу, хранящемуся в Российском государственном военно-историческом архиве: Ф. 386, оп. 1, ч. 2, ед. хр. 3141, ч. 1-2; ГАКО, ф. 437, оп. 6, д. 335).

В 1820-х годах владельцами Никольского значились надворные советники Александр Петрович и Дмитрий Петрович Глебовы. Затем А.П. Глебов, уже статский советник, остался единоличным владельцем имения и в 1853 году продал его княгине Екатерине Ивановне Урусовой. От нее усадьба перешла к Жуковым, в 1870-х годах принадлежала Филипу Егоровичу Струве,

*Четвертый период: последняя четверть XIX – начало XX вв.*

К концу 1870-х годов перешла к Наталье Евгеньевне Халецкой, а затем в 1890 году по наследству ее мужу, отставному полковнику Александру Иосифовичу Халецкому и детям Евгению и Александру.

При Халецких ансамбль усадьбы был окончательно сформирован. Дом был надстроен мезонином, что было характерно для усадебных домов середины – 2-й половины XIX века; наряду с характерностью для периода к надстройке мезонином в это время склоняют различия фасадного декора основного объема и мезонина.

Тогда же получил развитие парк. Он был продолжен на открытом пространстве между главным домом и парком конца XVIII века. Вместе с тем, на склоне, спускающемся от главного дома к долине реки Нары, на оси ансамбля была высажена липовая аллея с группой сосен у ее окончания. Дополнения уже сложившихся ансамблей в виде осевых аллей было характерно для усадеб 2-й половины XIX века (например, в усадьбе Середниково под Москвой); эта аллея частично перекрыла переставшие к тому времени высоко цениться дальние виды из усадьбы.

Для формирования ансамбля дорога из Папина была перенесена к востоку и проложена под активной частью склона, спускающегося от главного дома. Таким образом склон был включен в композиционно-пространственное построение ансамбля. Видимо, тогда же вдоль южной стороны парка был посажен довольно обширный плодовый (яблоневый?) сад.

В 1878 году к церкви была пристроена колокольня. Вероятно, тогда же с западной стороны от церкви на ее оси были построены два каменных флигеля, один из которых использовался в качестве сторожки. В 1891 году церковь была описана следующим образом: «...Каменная одноглавая церковь. Стены покрыты живописью, иконостас пятирусный. Придельная церковь и колокольня пристроены в 1878 г. Пролог, пожертвованный в 1676 г. патриархом Иоакимом, и древняя храмовая икона Рождества Пресвятой Богородицы в сребро-вызолоченном окладе».



В конце 1890-х годов имение Халецких считалось одним из крупнейших в Калужской губернии (к крупнейшим относились имения, превышающие стоимостью 50000 рублей); во владении Халецких отмечались водяная мукомольная мельница и сельское хозяйство, приносящее в год до 4000 рублей.

Халецким усадьба принадлежала до революции.

Пятый период: начало XX в. – начало XXI в.

В 1930-х годах церковь Рождества была закрыта. Во время боев Великой Отечественной войны была взорвана ее колокольня. В советские послевоенные годы церковь оставалась заброшенной.

В 1954 году Ленинградский райздравотдел г. Москвы разместил в усадьбе детский туберкулезный санаторий. Главный дом использовался в качестве жилого корпуса, церковь как столовая, церковные флигели – как административные здания.

В послевоенные годы на поле к западу и юго-западу от Никольского началось строительство дачного кооператива, позднее преобразованного в садовое некоммерческое товарищество (СНТ) «Красная Пахра».

В 1971 году были составлены паспорта на главный дом и парк как памятники архитектуры и садово-паркового искусства.

Приблизительно в конце 1970-х годов для развития санатория к северу от парка на месте бывшей хозяйственной зоны усадьбы были построены довольно крупные, 2-3-этажные жилые корпуса. Санаторий существовал до 1984 года. Затем в усадьбе был размещен пионерский лагерь. В 1991 году лагерь перестал существовать, и в течение потом около 20 лет усадьба не использовалась. Главный дом и церковь ветшали, парк зарастал. Плодовый сад большей частью был застроен 1-2-этажными домами и хозяйственными сооружениями.

В 1991 году был составлен еще один паспорт на парк как на памятник истории и культуры. В нем была зафиксирована планировка усадьбы и обозначены входящие в состав ансамбля объекты – главный дом, парк, церковь Рождества Пресвятой Богородицы и два церковных флигеля.

В 1992 году Решением малого Совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992. № 76 "Об утверждении списка памятников истории и культуры области и принятии их на государственную охрану" усадьба была включена в указанный список с наименованием «Ансамбль усадьбы Никольское (5 объектов)» и датой XVIII в.

В 1990-х годах и особенно активно в 2000-х годах на полях к югу от Никольского началось формирование застройки в СНТ «Родник», «Флора», «Солнечная Горка», «Солнечная Горка-2», «Сокольники», «Солнечная Горка-3», «Вишневый Сад». Наиболее значительным для целей настоящего проекта стало формирование застройки СНТ «Лазурный Берег» и «Ливадия» на левом берегу Нары, на поле за деревней Ольхово., а также начавшееся в 2010-х годах строительство на земельных участках вблизи западной границы усадебного парка.

С конца 1990-х годов предпринимались попытки возрождения церкви. В 2008 году в ней начались реставрационно-восстановительные работы, включившие и воссоздание колокольни. В феврале 2016 года работы были закончены, и Митрополит Калужский и Боровский совершил в возрожденной церкви первый молебен.

К началу реставрационно-восстановительных работ церкви ее флигели, зафиксированные в паспорте парка 1991 года, уже находились в аварийном состоянии, и поэтому были разобраны. В результате количество объектов, входящих в «Ансамбль усадьбы Никольское», сократилось с пяти до трех.

В конце 2000-х годов территория усадьбы с главным домом и парком была приватизирована. В 2009 – 2010 годах ООО «Мэрал Студия» и ООО «Тестгеострой» разработали «Проект реконструкции усадьбы XVIII-XIX вв. в с. Никольское Калужской области», включивший «Дизайн-проект главного дома» (при участии Стеф-Альберта Ботма), а ООО «Парковая реставрация» – «Проект реставрации и приспособления парка усадьбы Никольское Жуковского района Калужской области». К середине 2010-х годов эти проекты были реализованы.

Приказом управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 02 июня 2021 года № 66 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия, расположенных по адресу: Калужская область, Жуковский район, с. Никольское» выявленный объект культурного наследия «Ансамбль усадьбы Никольское (5 объектов» включен в указанный реестр в качестве объекта культурного наследия регионального значения в составе «Ансамбль усадьбы Глебовых», «Главный дом», «Парк», «Церковь Рождества Пресвятой Богородицы». Приказом утвержден предмет охраны «Ансамбля усадьбы Глебовых», границы и режим использования его территории.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

*Архивные источники*

1. Российский государственный архив древних актов. Ф. 1354, оп. 150, ч. 1. План Генерального межевания Калужской губернии Боровского уезда. 1770 г.
2. Государственный архив Калужской области. Ф. 66, оп. 1, д. 720. Списки помещиков Калужской губернии с указанием числа душ в их имениях на 1824 г. Список помещикам и их имениям по Боровской округе 1824 года. Л. 96, 99.
3. РГАДА. Ф. 1354, оп. 150, ч. 2. Геометрический специальный план Калужской губернии Боровского уезда. 1850 г.
4. ГАКО. Ф. 159, оп. 10, д. 354. Геометрический специальный план Калужской губернии Боровского уезда с. Никольского А.П. Глебова. 1850 г. Л. 1.
5. Российский государственный военно-исторический архив. Ф. 386, оп. 1, ч. 2, ед. хр. 3141, ч. 1-2. Военная съемка Калужской губернии, произведенная в 1851 году.
6. ГАКО. Ф. 30, оп. 1, д. 2178. Уставная грамота на с. Никольское с деревнями Боровского уезда помещицы Урусовой. 1862 г. Л. 3, 5, 6.
7. ГАКО. Ф. 30, оп. 2, д. 1279. Дело о переводе долга на крестьянский надел имения Боровского уезда княгини Урусовой с прочими. 1863 г. Л. 1.
8. ГАКО. Ф. 58, оп. 8, д. 6. Сведения о частных владениях Калужской губернии за 1868-1974 гг. Л. 38.
9. ГАКО. Ф. 58, оп. 8, д. 8. Сведения о землевладельцах Боровского уезда за 1871-1912 гг. Л. 61-78, 258.
10. ГАКО. Ф. 437, оп. 6, д. 335. Геометрический специальный план Боровского уезда Щитовского стану селу Никольскому. 1876 г.
11. ГАКО. Ф. 66, оп. 2, д. 2144. Списки дворян Калужской губернии, владеющих недвижимыми имениями. 1889 г. Л. 55.
12. ГАКО. Ф. 32, оп. 9, д. 264. Сведения о крупнейших имениях по Калужской губернии. Сведения о крупнейших имениях, расположенных в Боровском уезде. 1898 г. Л. 43об.
13. ГАКО. Ф. 33, оп. 2, д. 2504. Ведомость о церкви Рождества Богородицы состоящей Боровского уезда Калужской епархии в селе Чубарове за 1917 год.



Библиографические источники

1. Описания и алфавиты к Калужскому атласу. Ч. 1. Спб, 1782 г. Л. 74-75.
2. Рошефор Н.И. Опись церковных памятников Калужской губернии. Спб, 1882 г. С. 41.
3. Материалы для истории, археологии и статистики церквей Боровского уезда с пригороды. Калуга. Типография Губернского Правления. 1898. С. 77.
4. Материалы для истории церквей Калужской епархии. Выпуск второй. Боровская десятина. Отдел первый. Калуга, 1904 г. С. 58, 59.
5. Н. Булычев. Список дворян, внесенных в дворянскую родословную книгу по 1-е октября 1908 года. Калуга, 1908 г. С. 157.
6. Калужская старина. Т. 5. Материалы для истории церквей Калужской епархии. Боровская десятина. Калуга, 1910 г. С. 233, 234.
7. М.Т. Преображенский. Памятники древнерусского зодчества в пределах Калужской губернии. Опыт исследования древнего зодчества по губерниям. СПб: Издание Императорской Академии Художеств, 1891 г., с. 111.

Учетная документация объектов культурного наследия

1. Паспорт на памятник архитектуры. Главный дом усадьбы Никольское. Село Никольское, Угодско-Заводского района, Калужской области. 1971 г.
2. Паспорт на памятник садово-паркового искусства. Парк усадьбы Никольское. Село Никольское, Угодско-Заводского района, Калужской области. 1971 г.
3. Паспорт памятника истории и культуры. Усадьба Глебовых. Парк. Сер., кон. XVIII в. Калужская обл., Жуковский район, с. Никольское. 1991 г.

Интернет-источники

1. [www.rpbnikolas.ru](http://www.rpbnikolas.ru).
2. <http://eparhia-kaluga.ru/kaluzhskaja-eparhija/prihody/zhukovskij/7499-ofitsialnyj-sajt-kaluzhskoj-eparkhii-prihody-zhukovskij-rajon-rozhdestva-presvyatoj-bogoroditsy.html>
3. <http://temples.ru/card.php?ID=14951>
4. <http://www.meralstudio.com/portfolio/country-objects/231/>
5. <http://nikolskoe-manor.ru>

6. <https://auction-house.ru/catalog/usadba-nikolskoe/>
7. <http://www.etomesto.ru/map-gorihvostov/>
8. [http://www.etomesto.ru/map-kaluga\\_pgm-borovskiy-uezd/](http://www.etomesto.ru/map-kaluga_pgm-borovskiy-uezd/)
9. [http://www.etomesto.ru/map-atlas\\_1816/](http://www.etomesto.ru/map-atlas_1816/)
10. [http://www.etomesto.ru/map-kaluga\\_shubert/](http://www.etomesto.ru/map-kaluga_shubert/)
11. <http://www.etomesto.ru/map-karta-strelbickogo/>
12. [http://www.etomesto.ru/map-rkka\\_n-37-a/](http://www.etomesto.ru/map-rkka_n-37-a/)
13. [http://www.etomesto.ru/map-genshtab\\_n37-a/](http://www.etomesto.ru/map-genshtab_n37-a/)
14. [http://www.etomesto.ru/map-moscow\\_genshtab/](http://www.etomesto.ru/map-moscow_genshtab/)

*Исторические карты*



1. Географическая карта Московской провинции Горихвостова. 1774 г.





2. План Генерального межевания Боровского уезда Калужской губернии. 1782 г.



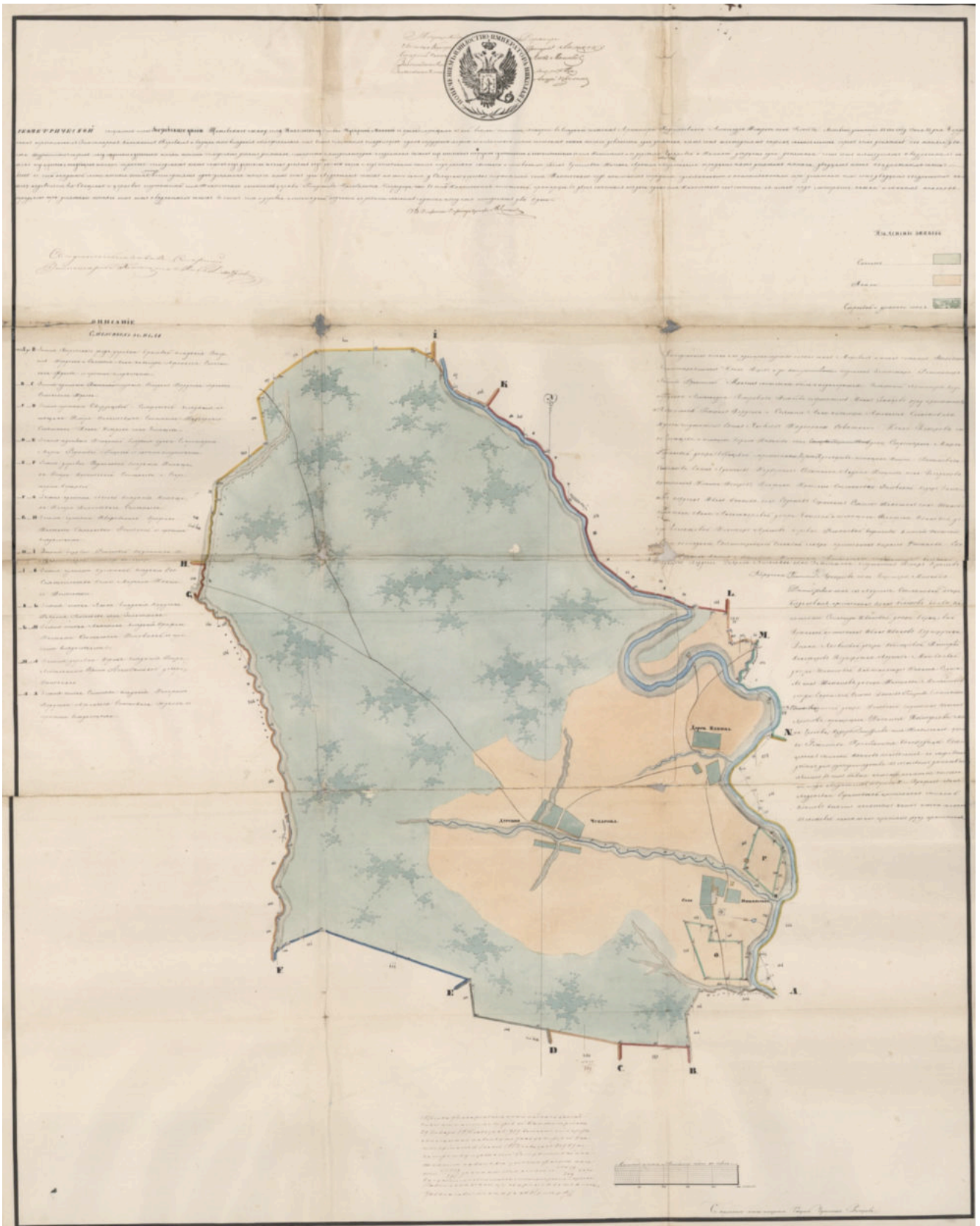


3. Геометрический специальный план Калужской губернии Боровского уезда с. Никольского А.П. Глебова. 1850 г. (копия плана периода Генерального межевания).



4. Фрагмент Геометрического специального плана Калужской губернии Боровского уезда с. Никольского А.П. Глебова. 1850 г.





5. Геометрический специальный план Боровского уезда Щитовского стану селу Никольскому. 1876 г. (копия плана периода Генерального межевания).





6. Фрагмент Геометрического специального плана Боровского уезда Щитовского стану селу Никольскому. 1876 г.



7. Фрагмент Военной съемки Калужской губернии, произведенной в 1851 году.





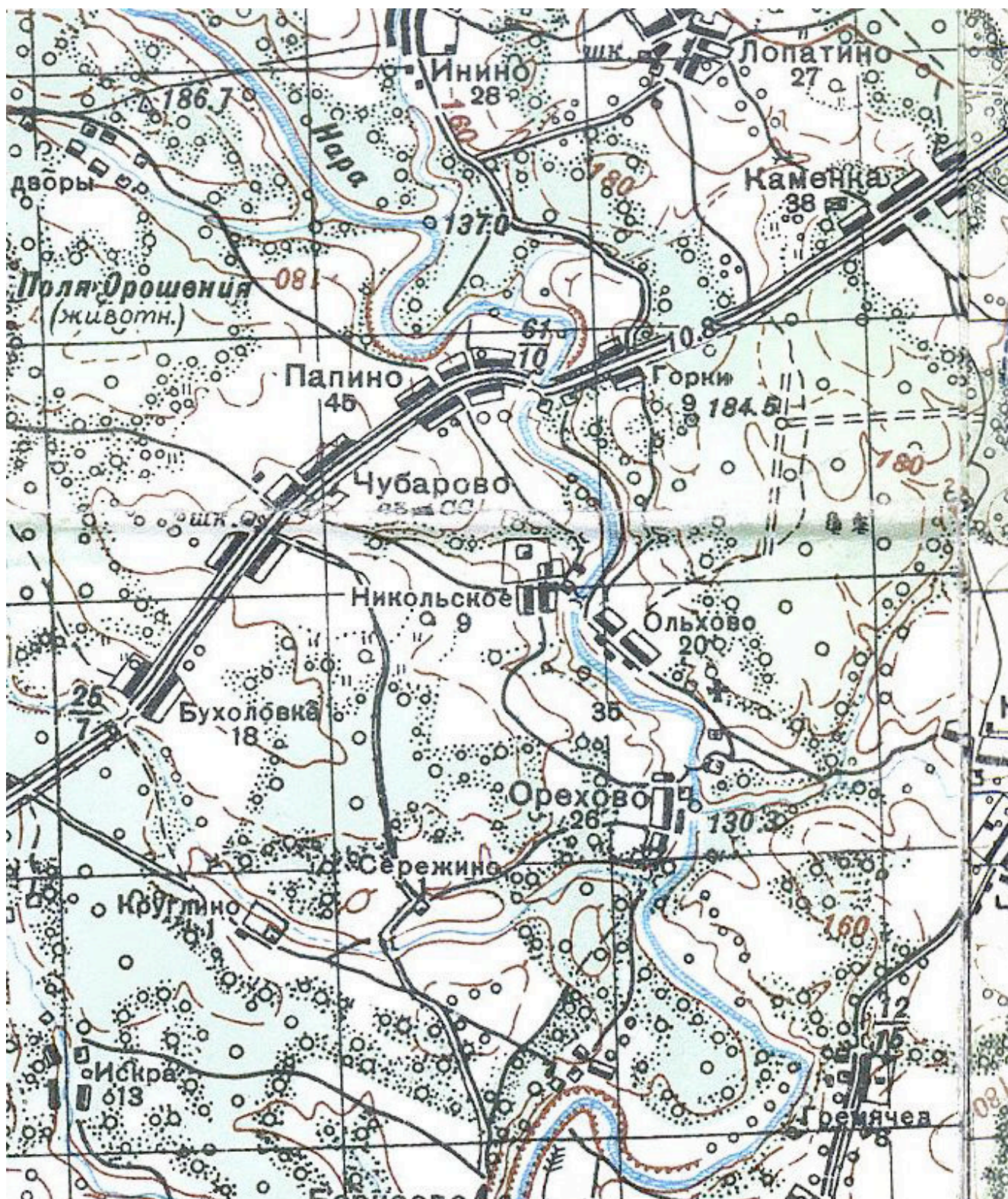
8. Военно-топографическая карта Калужской губернии (карта Шуберта). 1868 г.





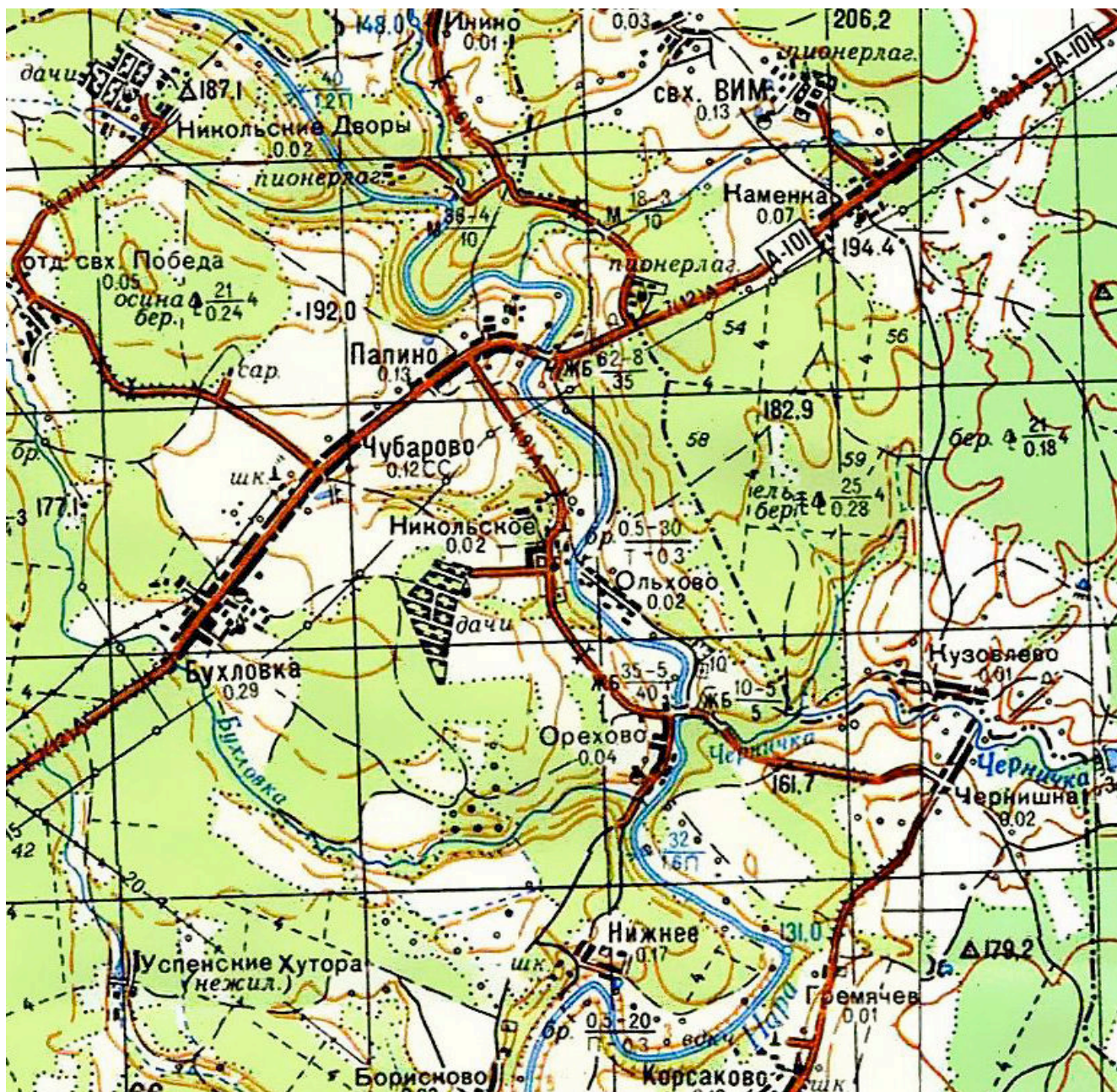
9. Специальная карта Европейской части России. (Карта Стрельбицкого). 1871 г.





10. Карта Рабоче-крестьянской Красной армии. N-37 (А). 1941 г.





11. Топографическая карта СССР. N-37 (А). 1989 г.





12. Подробная топографическая карта Московской области. 2001 г.

## ***Сведения об объекте культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых», сер., кон. XVIII в., 1878 г.***

### Ансамбль

Ансамбль представляет собой ценный и показательный пример архитектурной и ландшафтной организации русской усадьбы 2-й половины XVIII века. Ансамбль расположен на выразительной платообразной возвышенности, господствующей над долиной р. Нары. Такое расположение ансамбля и особенно главного дома перед склоном к долине обеспечило богатые визуально-пространственные связи ансамбля с ландшафтным окружением, раскрытие из усадьбы обширных панорам и роль ансамбля как организующей формы обширного ландшафта.

Ансамбль занимает близ края возвышенности территорию площадью 8,4 га и состоит из двух частей. Первую и основную часть образуют главный дом и регулярный парк. Расположенные на единой оси, они формируют симметричную планировочную и объемно-пространственную композицию, вытянутую с востока на запад, от главного дома. Ансамбль имеет принципиальное для русских усадеб эпохи классицизма функционально-планировочное построение с расположением церкви по одну сторону от оси ансамбля и хозяйственной зоны по другую сторону от оси. К северу от парка, на месте бывшей хозяйственной зоны усадьбы находятся 2 современные хозяйственные постройки. Благодаря своему местоположению и архитектурным характеристикам (деревянные 1-этажные вытянутые объемы цвета потемневшего дерева), эти постройки поддерживают историческую среду усадьбы и способствуют ее сохранению.

Вторую часть ансамбля образует церковь Рождества Пресвятой Богородицы, поставленная к юго-востоку от главного дома и парка, над склоном к долине р. Нары.

На большем или меньшем расстоянии от ансамбля с западной и южной сторон от него, а также с восточной стороны, за рекой, размещена малоэтажная застройка коттеджных поселков и садовых некоммерческих товариществ. С северной стороны от ансамбля почти вплотную к нему размещены довольно крупные корпуса базы отдыха «Ромашка».





1. Вид в центральной аллее на главный дом.



2. Главный дом и парк. Вид с юга, с колокольни церкви Рождества Пресвятой Богородицы.





3. Вид из парка на главный дом и церковь Рождества Пресвятой Богородицы.



4. Вид из главного дома к востоку, на долину р. Нары.





5. Вид из главного дома к северо-востоку, на долину р. Нары.



6. Вид из усадьбы к востоку, на долину р. Нары.

*Главный дом, кон. XVIII в., Калужская обл., Жуковский р-н, с. Никольское, д. 9, стр. 1*

Главный дом является интересным примером архитектуры в стиле раннего классицизма. Стилистическую характерность ему придает плоскостной фасадный декор, а круглый в плане входной вестибюль является даже отголоском барокко. Вместе с тем, возведенный, очевидно, позднее мезонин добавляет зданию еще и распространенную черту усадебного дома XIX века, периода позднего классицизма.

Дом представляет собой вытянутый с севера на юг, симметричный относительно композиционной оси ансамбля прямоугольный в плане 2-этажный объем с мезонином и подвалом. Габариты здания в плане – 26,4 м x 15,2 м. Двухэтажные части объема перекрыты вальмовыми крышами, мезонин – на 2 ската.

Здание сложено из кирпича, оштукатурено и окрашено в песочно-бежевый цвет с выделением деталей декора кремовым цветом. Окна 2-го этажа существенно выше окон 1-го этажа.

Протяженные 11-осные фасады наделены симметричными композициями и характерным для раннего классицизма плоскостным декором. Три ризалита – центральный 3-осный и боковые 1-осные – имеют малый вынос, но выделяются рустованными лопатками на флангах и в простенках ризалитов. Эти лопатки и неглубокие оконные ниши в простенках между ризалитами объединяют этажи. Декор значительно обогащают помещенные на уровне междуэтажного перекрытия довольно большие накладки в пределах ризалитов и неглубокие ниши в простенках между ризалитами. Полный венчающий антаблемент 2-этажного объема включает архитрав, состоящий из полочек, фриз, обработанный на ризалитах нишками – неглубокими над лопатками и глубокими над проемами – и венчающий карниз, профиль которого составляют полочки и обратные каблучки.

Торцевые 6-осные фасады 2-этажного объема, также симметричные, с фланговыми 1-осными ризалитами, декорированы аналогично протяженным фасадам – рустованными лопатками, нишами, накладками и профилированными карнизами.

Мезонин поднимается на протяженных фасадах над центральными ризалитами и завершается фронтоном. Его 3-осные фасады со сравнительно небольшими окнами декорированы подоконным поясом, переходящим на боковые фасады, и вертикальными накладками, вписанными между этим поясом и венчающим карнизом, состоящим из полочек, обратных каблучков и также переходящим на боковые фасады. Окна украшены замками и своеобразными сандриками с опущенными краями.



Пространственно-планировочную структуру интерьера 2-этажного объема составляют продольный коридор, разделяющий объем на большую западную и меньшую восточную части, и связанные с коридором помещения в этих частях. Большое своеобразие интерьеру дома придает круглый в плане вестибюль при главном западном входе. Вестибюль вписан в поперечные стены, соответствующие центральному ризалиту; в простенках напротив входа выложены ниши. Другие, боковые поперечные стены образуют примерно равные по размерам помещения. В помещении к северу от вестибюля размещена лестница, ведущая на 2-й этаж и мезонин. Две северо-восточные комнаты 1-го этажа перекрыты коробовыми сводами; в большей угловой комнате свод имеет выразительные распалубки над проемами. В продольном коридоре перекинуты арки, соответствующие поперечным стенам. В подвале сохранились продольный коридор, тянувшийся под коридорами на этажах, и помещение под угловой комнатой со сводом.

Судя по раскрытой кладке стены продольного коридора, здание сложено в основном верстовой кладкой из крупноразмерного кирпича приблизительно 27x15x(6,5-7) см с большой толщиной шва около 2 см.



1. Вид с юго-востока.





2. Вид с юго-запада.



3. Восточный фасад.





4. Западный фасад.



5. Декор западного фасада.

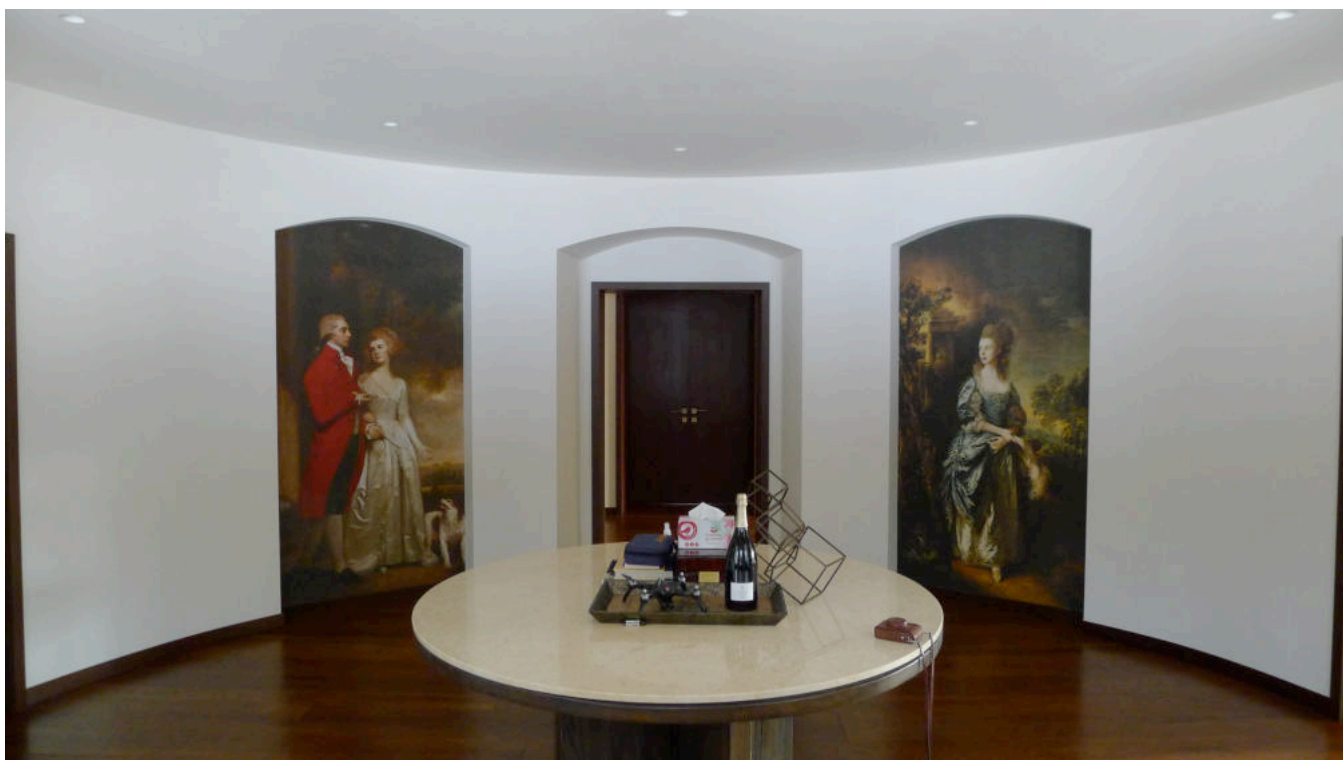




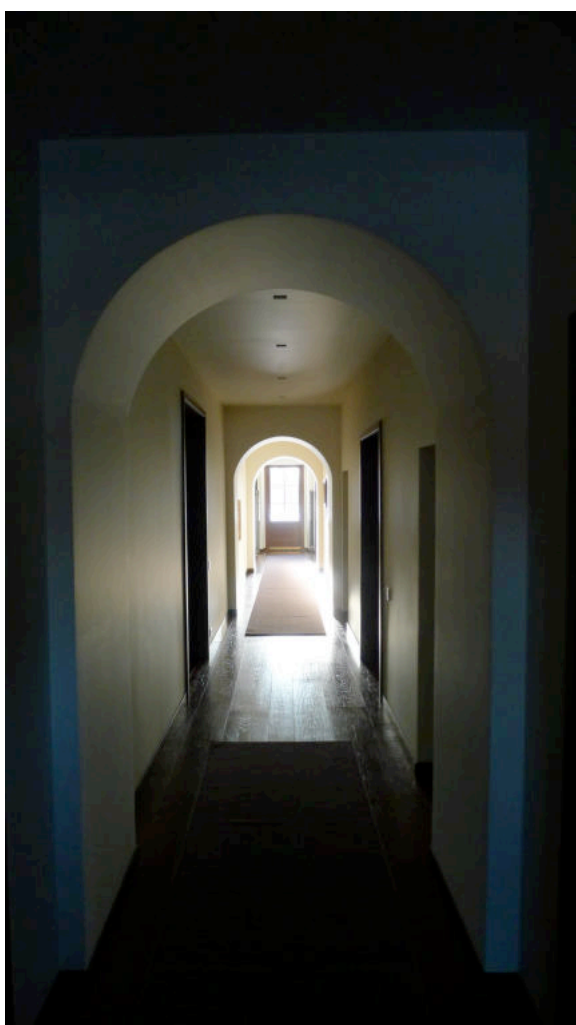
6. Северный фасад.



7. Южный фасад.



8. Входной вестибюль.

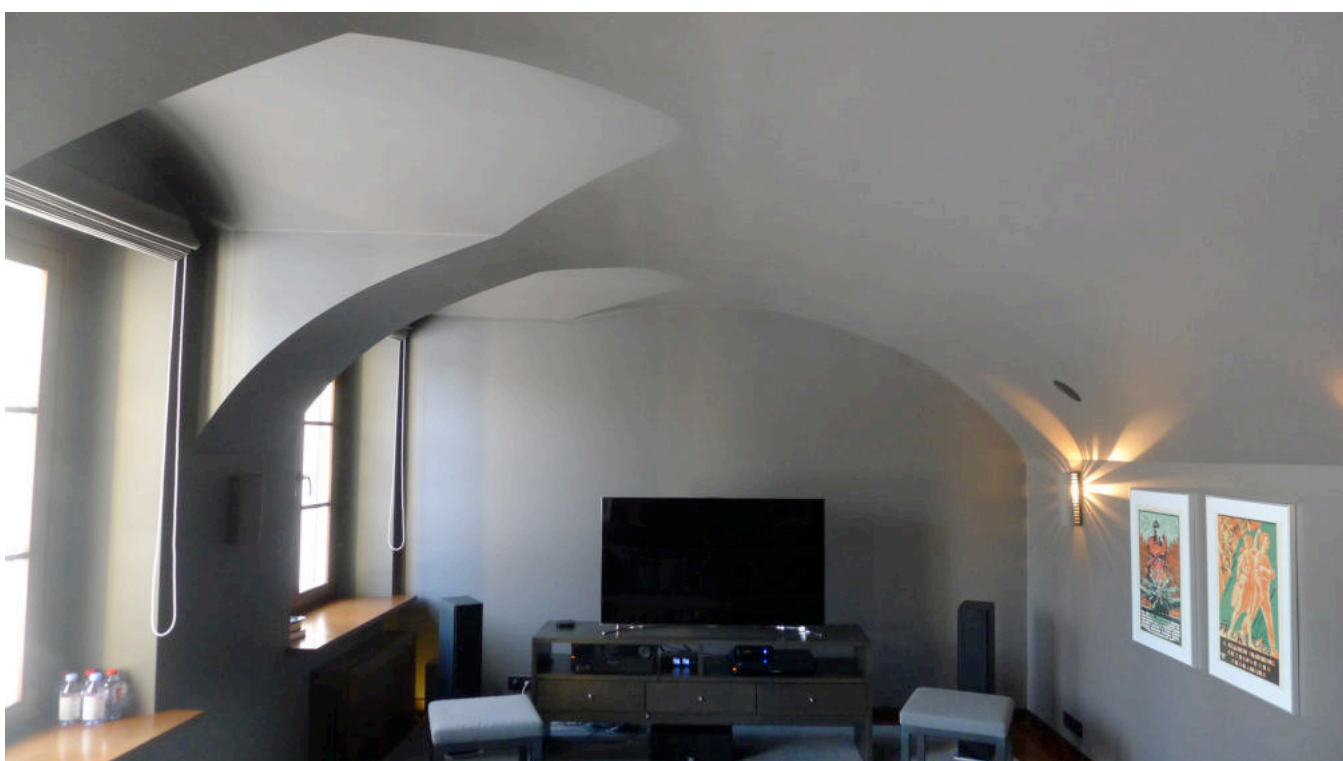


9. Продольный коридор 1-го этажа.





10. Фрагмент кладки стены продольного коридора 1-го этажа.



11. Северо-восточная комната 1-го этажа. Коробовый свод с распалубками.





12. Лестничная клетка (северо-западное помещение).



13. Второй этаж. Парадный (центральный) зал.

*Парк, кон. XVIII в., Калужская обл., Жуковский р-н, с. Никольское, участок 9*

Парк очень характерен для русского садово-паркового искусства 2-й половины XVIII века и обладает в своем устройстве чертами, представляющими собой национальные особенности русского садово-паркового искусства. Этими чертами являются аллеи как основа и определяющий прием планировочной и объемно-пространственной композиции парка, исключительно липы в составе аллей, узость аллей и частый шаг посадки в них деревьев, а также свободный рост деревьев, наверняка никогда не формовавшихся после посадки.

Парк общей площадью 5,6 га имеет в своей основе регулярную композицию, Эта композиция занимает на ровном плато к западу от главного дома прямоугольный участок с размерами 300 м x 150 м и площадью 4,5 га. Имеет симметричную планировку, подчиненную оси ансамбля: центральная аллея парка проходит по его оси. Планировочная и объемно-пространственная структуры парка образованы прямыми липовыми аллеями. Центральная, еще две продольных и поперечные аллеи формируют 10 прямоугольных в плане боскетов. Прямоугольность боскетов, ближних к главному дому, нарушена изгибом аллеи, отступающей перед парковым фасадом дома. В четырех следующих боскетах частично сохранились диагональные аллеи. В середине территории, занимаемой этими четырьмя боскетами на центральной аллее скосами углов боскетов образована площадка. Липы в аллеях имеют частый шаг посадки, а периметральные и диагональные аллеи отличаются узостью.

В парке частично сохранилась водно-дренажная система. Наиболее интересен небольшой канал (сохранилось его ложе), вписанный в аллею, которая отходит к северу от площадки на центральной аллее. В северо-западном боскете сохранился копаный прудик, близкий по конфигурации к прямоугольному; от него отходит ров к ложу бывшего прудика за северной продольной аллеей парка. Еще один ров начинается вблизи площадки на центральной аллее и тянется по боскету дальше за северную продольную аллею до рва с обваловкой. Такие же рвы с обваловками, но проложенные вплотную к периметральным аллеям, тянутся вдоль западной и южной сторон регулярной планировочной композиции. С южной стороны основную дренажную функцию выполняет еще один ров с обваловкой, тянущийся с отступом параллельно периметральной аллее. На всех обваловках тянутся ряды лип.

С восточной стороны от главного дома устроен партер. Его членит аллея, посаженная на оси ансамбля, отходящая от дома и спускающаяся по пологой части склона. Аллея образована рядами лип, но заканчивается на более активной восточной части склона группой сосен. По сторонам от аллеи растут отдельные

группы древесно-кустарниковой растительности, посаженной во 2-й половине XX века и частично перекрывшей первоначальные виды от главного дома на долину р. Нары и заречье. К югу от аллеи находится чаша фонтана, также относящаяся ко 2-й половине XX века.



1. Центральная аллея. Вид в сторону главного дома.





2. Центральная аллея. Вид от главного дома.



3. Вид из первой поперечной аллеи на церковь Рождества Пресвятой Богородицы.





4. Центральная площадка. Вид к западу.



5. Южная продольная аллея. Вид к западу.





6. Вид от пересечения южной продольной и второй поперечной аллей.



7. Боскет к юго-западу от центральной площадки.





8. Первая поперечная аллея. Вид к северу.



9. Четвертая поперечная аллея. Вид к северу.





10. Западная (пятая) поперечная аллея и граничный ров. Вид к северу.



11. Юго-западный боскет.





12. Прудик в северо-западном боскете.



13. Главный дом, восточная осевая аллея и церковь Рождества.





14. Восточная осевая аллея. Вид от главного дома.



15. Восточная осевая аллея. Вид на главный дом.



Церковь Рождества Пресвятой Богородицы, сер. XVIII в., 1878 г., Калужская обл., Жуковский р-н, с. Никольское, д. 12

Церковь выполнена в стиле барокко. Черты барокко особенно выразительны в облике храма с его довольно крупным 4-гранным куполом четверика и насыщенным декором фасадов.

Объемную структуру церкви составляют квадратный в плане 2-светный четверик храма под 4-гранным куполом, несущим 8-гранный барабан с маковицей, 7-гранная апсида под конхой, широкая и пониженная трапезная под 4-гранным невысоким куполом, несущим 5-гранный трибун с маковицей, и связанная с трапезной переходом стройная 3-ярусная колокольня под 4-гранным куполом, несущим 8-гранный барабан, увенчанный высоким шпилем. Все кресты опираются на яблоки.

Фасады четверика храма фланкированы и расчленены стилизованными пилястрами на выступах-базах, рассеченными для повышения декоративности щелевидными филенками и завершенными упрощенными капителями, которые несут раскреповки двойного антаблемента. На 3-осных южном и северном фасадах выделяются полукруглые подвышения антаблементов, в которые вписаны круглые филенки. Нижние проемы имеют арочные перемычки, а верхние – лучковые. Проемы обрамлены ленточными наличниками с ушами. Нижние проемы украшены сандриками лучкового очертания, которые связаны с наличниками вогнутыми опорами. В облом антаблемента входят полочки и валики архитрава верхнего антаблемента.

Надкупольный барабан храма обработан на гранях двойными нишами (прямоугольными и арочными) и завершен валиком архитрава и полочкой карниза.

На апсиде, у которой ближние к четверику грани очень узкие, углы подчеркнуты огибающими лопатками, между которыми через грань вписаны наличники окон с лучковыми перемычками; эти ленточные наличники обогащены ушами и фартуками. Завершены стены апсиды антаблементом, профиль которого с небольшим упрощением повторяет профиль антаблемента четверика.

Фасады трапезной имеют цокольного вида выступы, прорезаны поднимающимися от них арочными проемами, обработаны под окнами филенками, фланкированы и расчленены парами пилястр с упрощенными стилизованными капителями и завершены двойными антаблементами. На южном и северном фасадах трапезной верхние антаблемента имеют полукруглые подвышения, в которые вписаны круглые филенки.

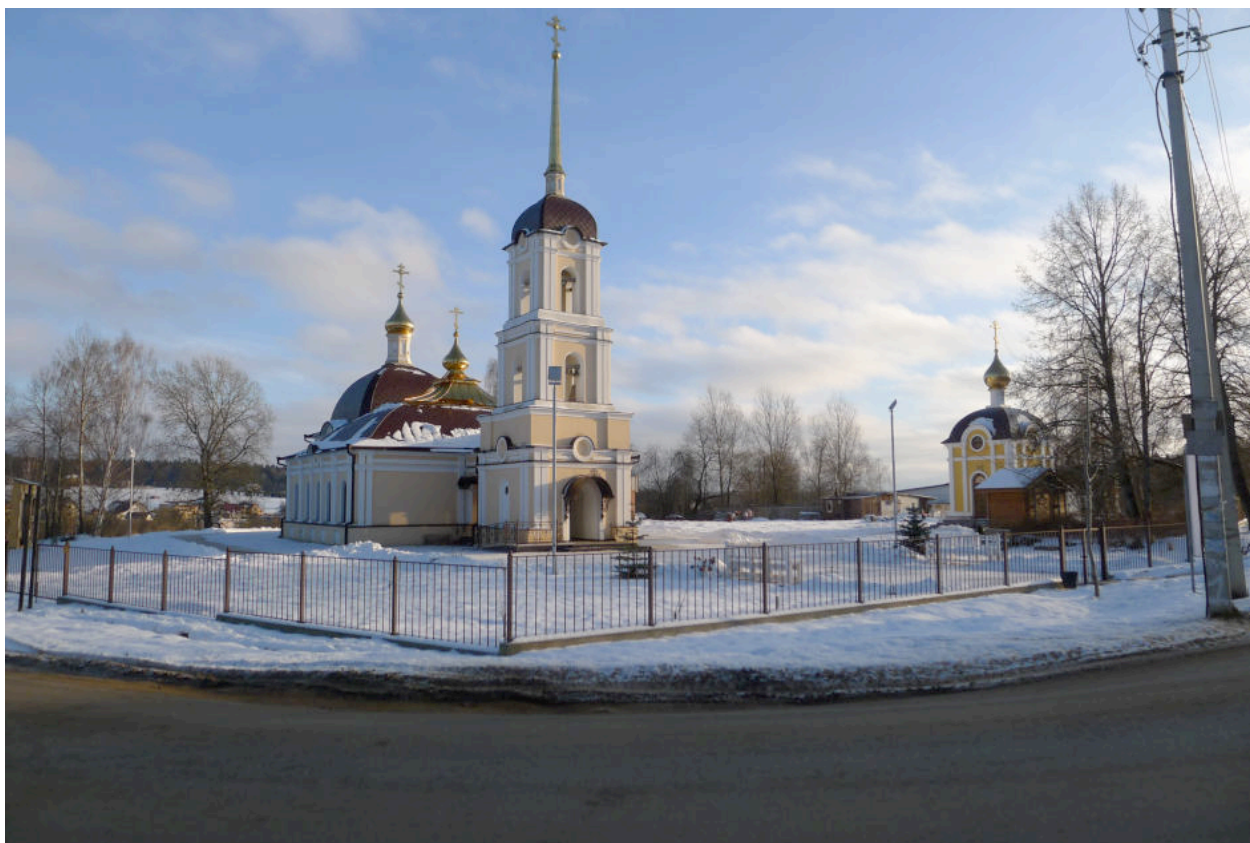
Колокольня состоит из трех квадратных в плане объемов, убывающих кверху в поперечнике. Фасады объема 1-го яруса расчленены переходящим с трапезной выступом цокольного вида и сильно опущенным двойным карнизом, до уровня которого фасады декорированы фланговыми парами упрощенных пилястр, арочными нишами и круглой филенкой, вписанной в подвышение верхнего карниза; над опущенным карнизом углы объема раскрепованы. Фасады верхних ярусов прорезаны арочными проемами, поднимающимися от немного расширенных оснований, фланкированы парами упрощенных пилястр и завершены двойными карнизами; в завершениях 3-го яруса повторены круглые филенки, вписанные в подвышения верхних карнизов. Барабан над куполом колокольни декорирован аналогично барабану над куполом храма: двойными нишами и венчающим антаблементом с архитравом в виде валика.

Стены перехода, связывающего колокольню и трапезную, прорезаны парами арочных проемов, опирающихся на выступы стен и столбы со скошенными углами, и завершены антаблементами, переходящими с фасадов трапезной и колокольни.

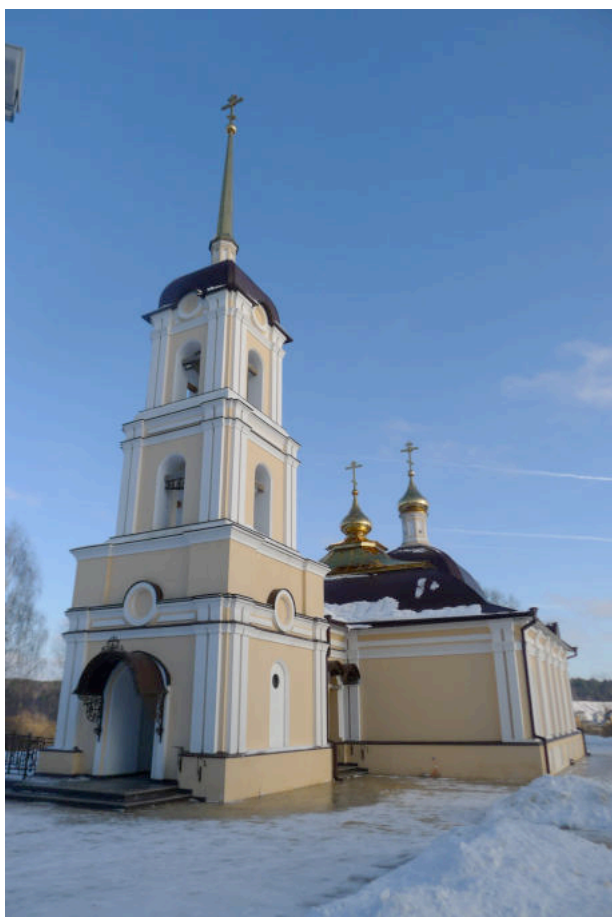
Входные проемы в колокольне и трапезной – арочные.

Внутри здания четверик храма перекрыт сомкнутым сводом с узкими угловыми лотками, опирающимися на тромпы. Храм связан с алтарем широким проемом с лучковой перемычкой. В алтаре стены завершены карнизом в виде довольно крупного валика. Храм и трапезную связывает арочный проем, обрамленный трехчетвертными колоннами и архивольтом в виде валика. В трапезной средняя и придельные части перекрыты парусными сводами, опирающимися на большие подпружные арки, протянутые на всю длину трапезной.

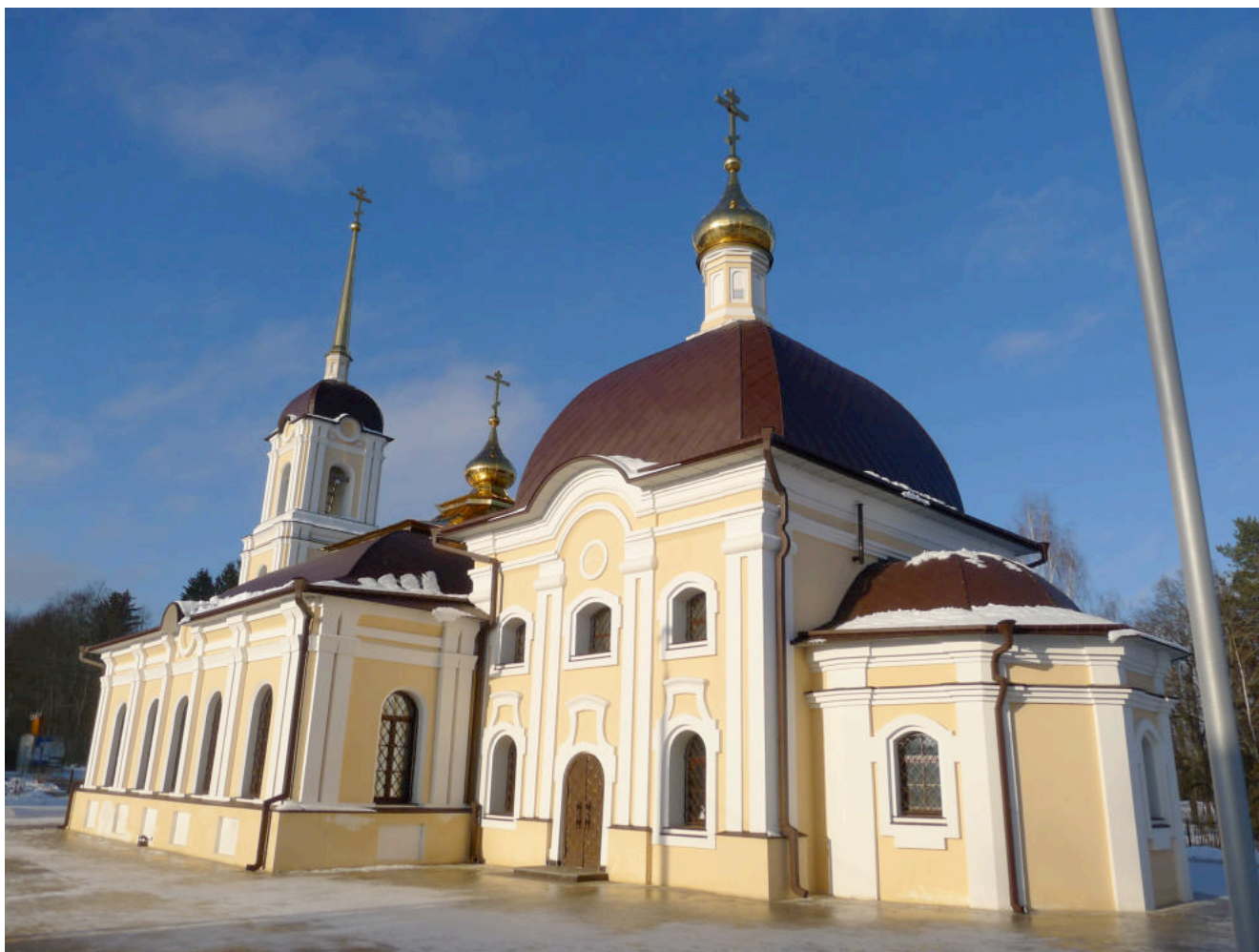




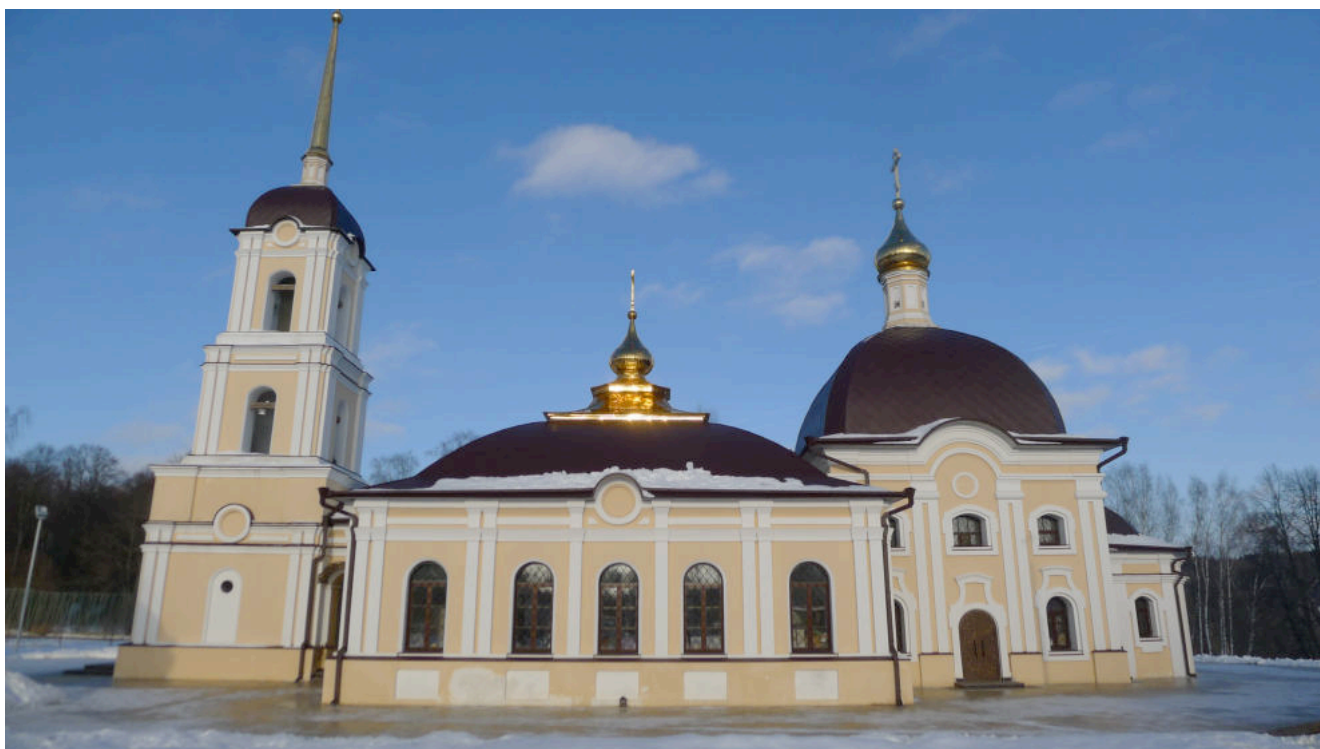
1. Вид с северо-запада, со стороны парка.



2. Вид с юго-запада.

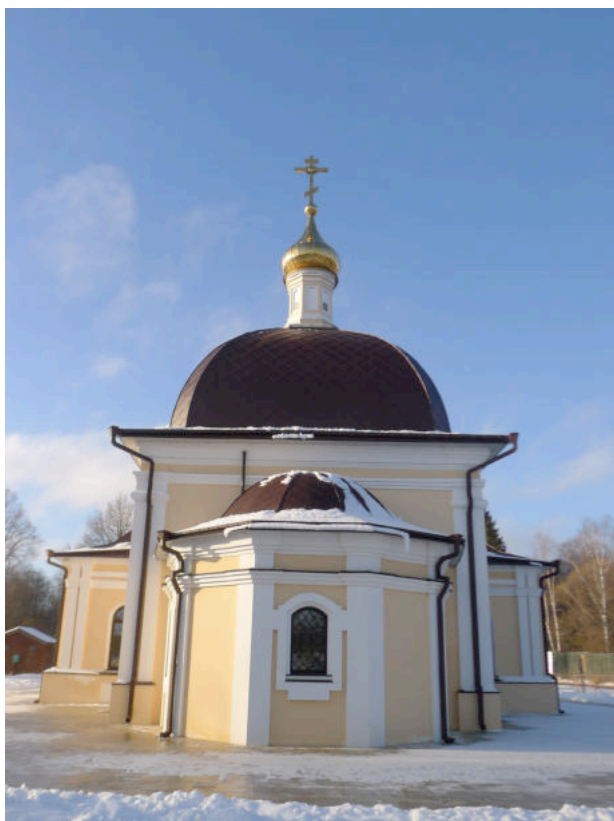


3. Вид с юго-востока.

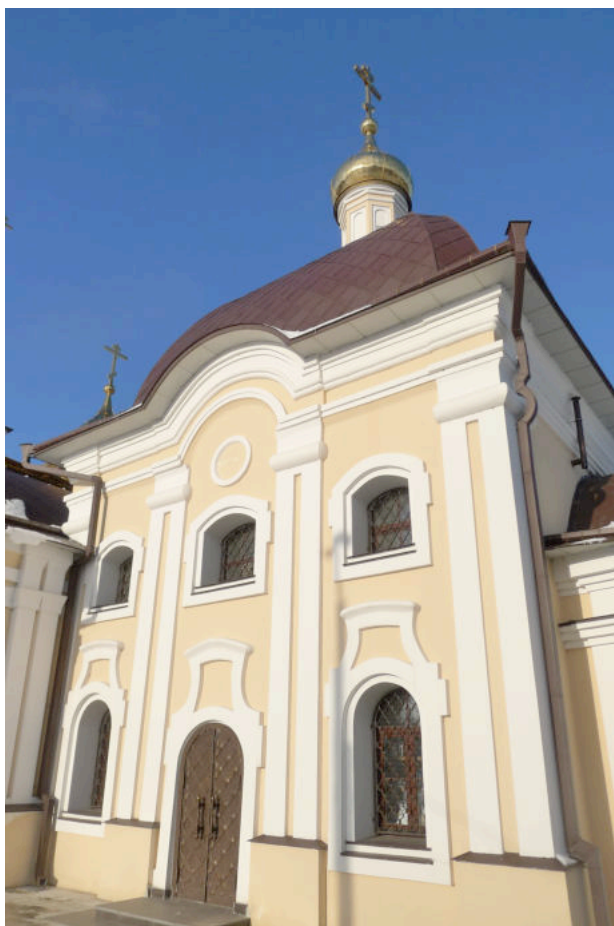


4. Южный фасад.

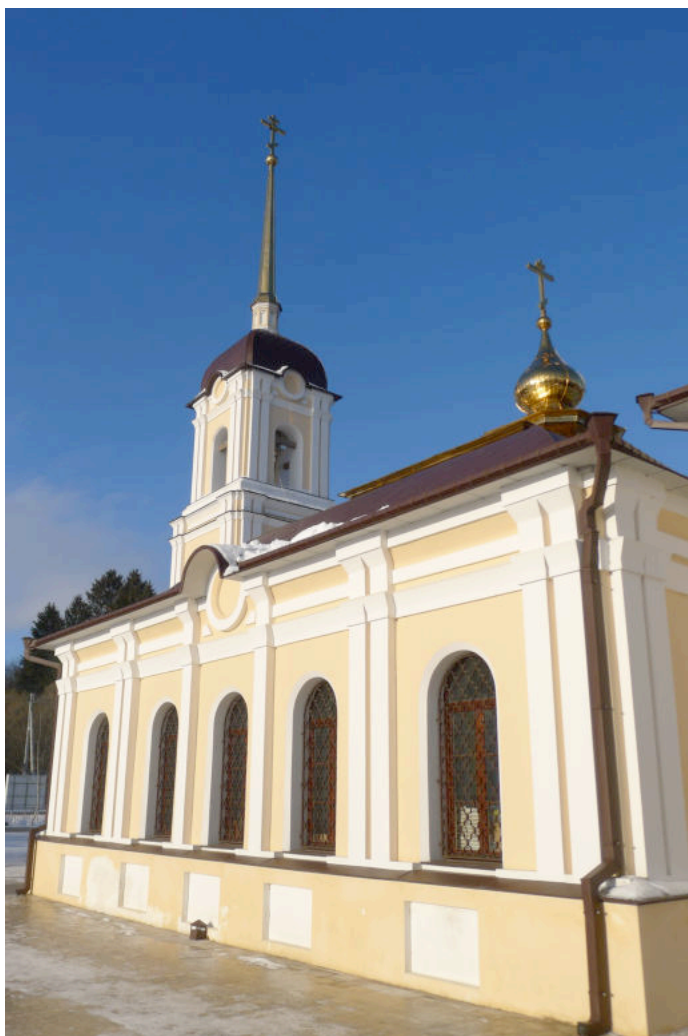




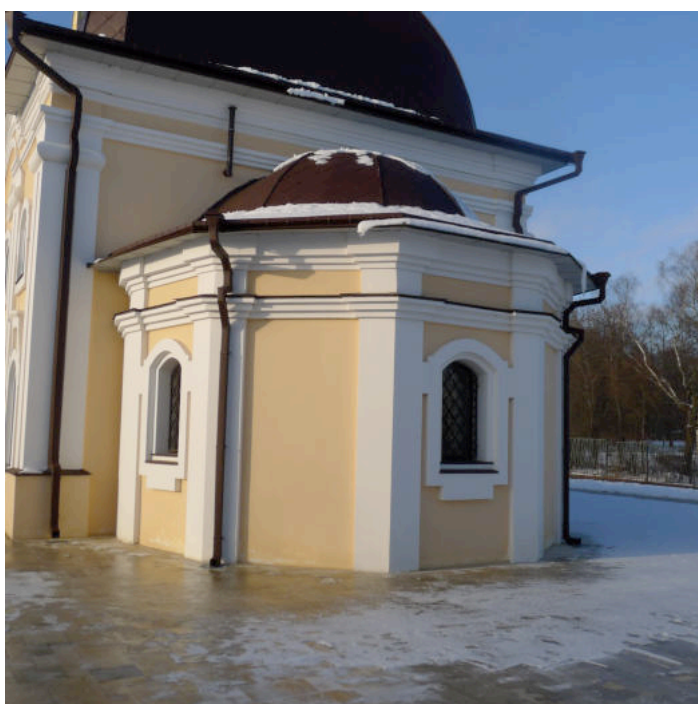
5. Восточный фасад.



6. Южный фасад храма.

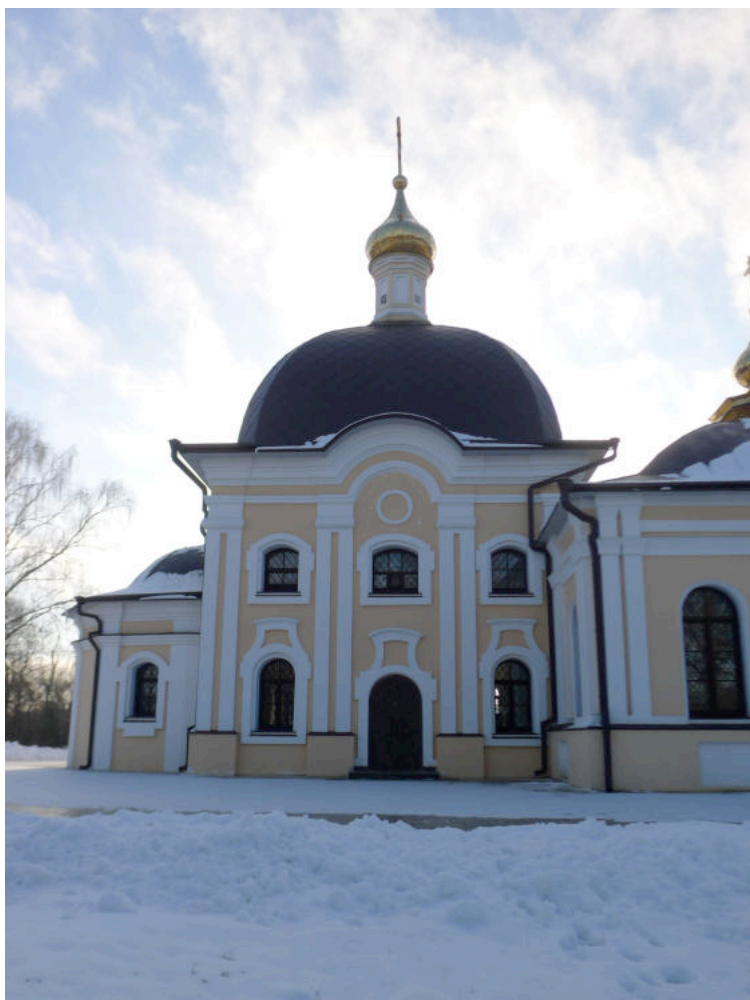


7. Декор трапезной.



8. Апсида. Вид с юго-востока.

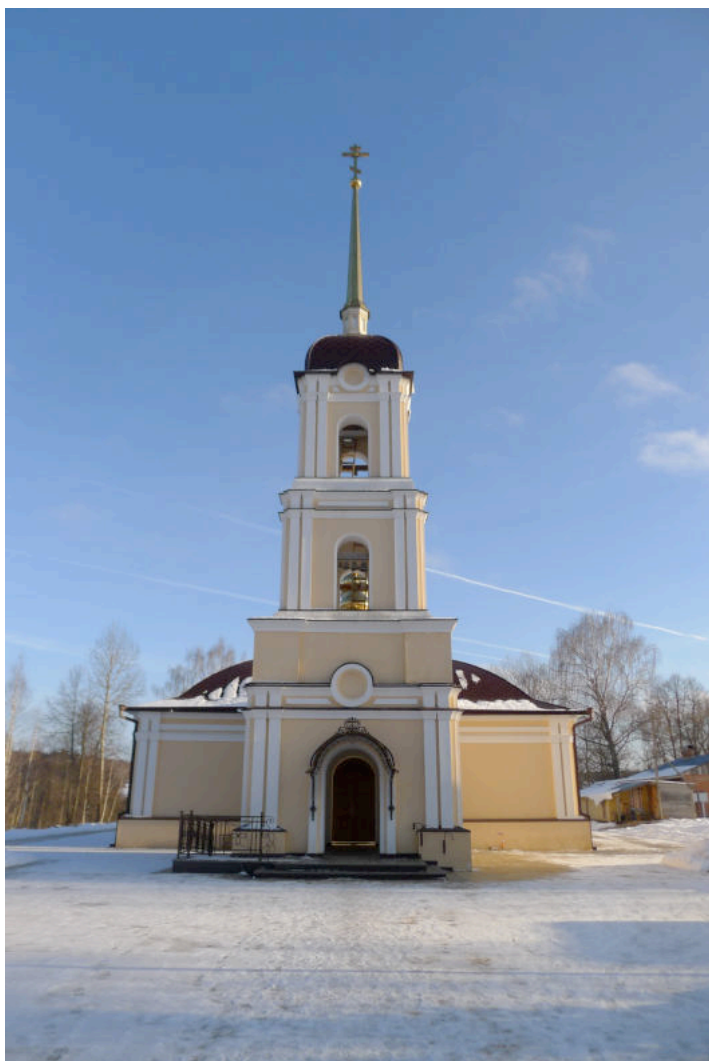




9. Храм и апсида. Северный фасад.



10. Трапезная и колокольня. Вид с северо-востока.

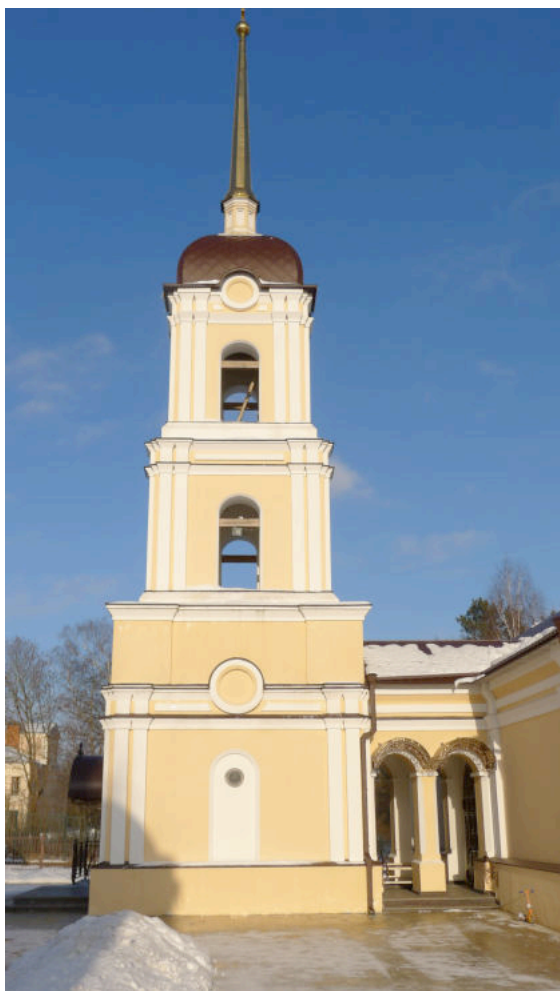


11. Западный фасад колокольни.



12. Фрагмент западного фасада колокольни.





13. Южный фасад колокольни.



14. Северный фасад колокольни.



15. Вход в колокольню.



16. Переход от колокольни к трапезной. Южный фасад.





17. Трапезная. Вид с запада, от входа.



18. Трапезная. Южный придел.



19. Южный алтарь.



20. Трапезная. Вид с севера.





21. Храм. Вид с запада.



22. Северная стена храма.



23. Западная стена храма и переход в трапезную.



24. Свод храма.





25. Алтарь.



26. Алтарь.

## **Историческая среда объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых», сер., кон. XVIII в., 1878 г.**

Территория, соответствующая понятию исторической среды «Ансамбля усадьбы Глебовых» и входящих в его состав объектов культурного наследия и определяемая как территория исследования, установлена на основе исторических сведений о состоянии местности, окружающей Ансамбль, и результатов натурного обследования этой местности, окружающей Ансамбль. Историческая среда и ее сохранность описаны и оценены в основном по характеристикам природного ландшафта и историко-градостроительной структуры.

### Природный ландшафт

Природный ландшафт в пределах территории исследования очень выразителен. Его образуют главным образом река Нара с двумя притоками, рельеф с более высоким правым (западным) и пониженным левым (восточным) берегами Нары, а также древесные массивы – небольшие приречные и большой, подступающий к Наре с востока. Река Нара протекает, изгибаясь, с севера на юг по долине, то расширяющейся, то сужающейся; притоки Скопенка (Чубаровка) и Безымянный речей протекают по крупным оврагам правого берега, спускающимся к долине реки.

Рельеф берегов Нары вблизи усадьбы особенно контрастен: усадьба расположена на правом берегу, на его высоком платообразном участке, от которого довольно активный склон спускается на восток к пойменному лугу, ограниченному приречной растительностью и выступающим с юга мысом плато, на котором возвышается церковь Рождества Пресвятой Богородицы; противоположный же левый берег поднимается от поймы постепенно, становясь все более пологим, и ограничивается вдалеке стеной лесного массива. Такое формирование рельефа вблизи усадьбы обусловило раскрытие из усадьбы к востоку обширных и далеких панорам, охватывающих долину Нары, включая луг между усадьбой и рекой, и заречные пространства. Вместе с тем, такое формирование рельефа вызывает необходимость наиболее внимательного отношения к территории, распространяющейся к востоку от Ансамбля, и простирает территорию исследования до отдаленного лесного массива.

С северной стороны территорию Ансамбля огибает древесный массив, тянувшийся вдоль речки Скопенки (Чубаровки), занимающий излучину вблизи усадьбы и подступающий к ней в этой излучине, где в его основе находится первый парк усадьбы Глебовых. Массив сопровождает Скопенку до впадения в



Нару и ограничивает с севера пойменный луг, простирающийся между Ансамблем и Нарой. Массив своей высокой стеной ограничивает пространство, визуально связанное с Ансамблем и, вместе с тем, создает северную границу территории проектирования.

Южнее Ансамбля на плато простирается луговое пространство, ограниченное массивом, тянущимся вдоль Никольского оврага с ручьем. К западу это пространство перетекает по плато в луговые и полевые пространства, расчлененные перелесками. Эти массив у Никольского оврага и перелески ограничивают пространство, визуально связанное с Ансамблем и создают южную и западную границы территории исследования.

Опираясь на исторические карты и планы, можно сделать вывод о том, что на территории вокруг Ансамбля в настоящее время значительно больше древесных массивов. Это массивы, тянущиеся вдоль Нары и ее притоков, а также перелески, расчленившие обширное полевое пространство к западу от Никольского. Приречные «зеленые стены» сформировали более масштабные человеку пространства. Это особенно важно для пространства луга, простирающегося между Ансамблем и Нарой.

### Историко-градостроительная структура

Природная ситуация во многом определила историко-градостроительную структуру территории исследования. Исторические населенные пункты расположены по преимуществу вдоль Нары и связаны проложенными вдоль реки дорогами, трассированными согласно изгибам реки.

От планировочной структуры 2-й половины XVIII века, основного периода создания Ансамбля, до настоящего времени дошли все существовавшие тогда населенные пункты и почти все связывавшие их дороги. Этими населенными пунктами являются село Никольское, деревни Ольхово и Орехово, расположенные на берегах реки Нары, и деревни Чубарово и Папино, расположенные соответственно севернее и западнее Никольского, на Варшавском шоссе.

Другие факторы – относительная близость к Москве и удобные для застройки полевые участки на удалении от долины Нары – обусловили пополнение градостроительной структуры территории во 2-й половине XX – начале XXI веков застройкой многих полевых участков садовыми некоммерческими товариществами (СНТ).

Застройка Никольского распространилась к югу возведением 1-2-этажных домов и хозяйственных построек на большей части территории плодового сада, тянущейся вдоль южной стороны усадебного парка. Вместе с тем, застройка Никольского изменилась на территории к северу от усадебного парка: здания и сооружения хозяйственного двора усадьбы заменены в позднее советское время 2-3-этажными корпусами, входящими в настоящее время в состав базы отдыха «Ромашка» (2-этажные корпуса со скатными крышами и 3-этажный корпус с плоской крышей имеют высоту около 10 м).

Застройка деревни Ольхово, тянувшаяся непродолжительно вдоль левого берега Нары по сторонам одной улицы, удлинилась вдоль этой улицы к юго-востоку, дальше от Ансамбля. Но к исторической территории деревни примкнула застройка СНТ «Лазурный Берег»: она распространилась на поле, отходившем от деревни дальше от берега Нары, но визуально воспринимаемом от Ансамбля.

Застройки деревень Орехово, Чубарово и Папино разрослись, обновились в своем облике, но не приблизились к селу Никольскому и оказались отделенными от него более или менее значительными древесными массивами. Эти деревни в настоящее время не воспринимаются как составные части исторической среды Ансамбля.

Наибольшие изменения историко-градостроительной ситуации произошли на территориях к западу и югу от Ансамбля: здесь на полях появилась довольно большая по площади застройка нескольких СНТ. Из-за этой застройки была упразднена и большей частью утрачена дорога, связывавшая Никольское с деревней Чубарово; эти населенные пункты в настоящее время связаны через Варшавское шоссе и дорогу Папино-Никольское.

Дороги имеют большое значение на территории исследования: почти все передвижения по ней происходят преимущественно по дорогам на автомобилях. Следует отметить активность автомобильного движения по дороге, проходящей через Никольское и связывающей Варшавское шоссе на севере с населенными пунктами и СНТ к югу от Никольского. Пешеходное движение происходит почти исключительно на части территории Ансамбля с главным домом и парком, участке церкви Рождества, частных землевладениях в населенных пунктах и садовых некоммерческих товариществах (СНТ), а также на немногочисленных участках берегов Нары, используемых в рекреационных целях и для связи Никольского и Ольхово. Наиболее активно посещается участок церкви, от которого устроен спуск в долину Нары.

Вся застройка Никольского (за исключением базы отдыха «Ромашка») и ближайших к нему деревень и СНТ состоит из 1-2-этажных домов высотой до 9 м



и хозяйственных построек, имеющих достаточно традиционный облик благодаря использованию деревянных строительных материалов и кирпича, 2-скатным крышам и неярким цветам построек.

### Сохранность исторической среды

Выводы о сохранности исторической среды «Ансамбля усадьбы Глебовых» и входящих в его состав объектов культурного наследия следуют из сравнительного анализа современных и исторических планов территории исследования и окружающей местности в сочетании с результатами натурного изучения территории исследования. Этот анализ приводит к выводу о том, что историческая среда Ансамбля, имевшая во время его создания характер природного ландшафта (р. Нара в выразительной долине, подступающий к долине справа высокий платообразный рельеф, отдаленные крупные древесные массивы) и немногими местами культурного ландшафта (застройка нескольких небольших, отдаленных от Никольского деревень, связывающие их с Никольским дороги, очевидно, возделываемые поля между Никольским и Чубаровом) была изменена к настоящему времени в сторону культурного ландшафта укрупнившейся застройкой Никольского, деревень и особенно появившейся довольно большой по площади застройкой СНТ. Но и при этих изменениях сохранность исторической среды Ансамбля оценивается как высокая, а в своей наиболее ценной части – долине Нары – историческая среда сохранила все основные визуально-пространственные характеристики.

Следует отметить, что на территории проектирования значится выявленный объект культурного наследия: «Братская могила», с. Никольское (Решение малого совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992 г. № 76). По воспоминаниям прихожан церкви Рождества Пресвятой Богородицы, собранным ее настоятелем, захоронение находится недалеко от церкви, но к настоящему времени следы его не сохранились, точное местоположение объекта неизвестно.

## **Визуально-ландшафтный анализ объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых», сер., кон. XVIII в., 1878 г., в исторической среде**

Цель визуально-ландшафтного анализа «Ансамбля усадьбы Глебовых» в исторической и природной среде села Никольского и его окрестностей – обеспечение сохранности «Ансамбля усадьбы Глебовых» в исторической среде, а также обеспечение сохранности условий его визуального восприятия в исторической среде.

Задачи визуально-ландшафтного анализа:

- определение основных точек, направлений, трасс и секторов визуального восприятия, а также границ бассейнов видимости объектов культурного наследия;
- выявление фрагментов исторической и природной среды, составляющих композиционно значимое окружение объектов культурного наследия;
- определение диссонирующих элементов застройки, оказывающих влияние на восприятие объектов культурного наследия в их композиционной взаимосвязи с окружением.

Выводы визуально-ландшафтного анализа представляют собой условия для решения проектных задач по сохранению, реабилитации и преемственному развитию историко-градостроительной среды и ее фрагментов, визуально взаимосвязанных с объектами культурного наследия, по обеспечению преемственности композиционной роли объектов культурного наследия в этой среде. Выводы визуально-ландшафтного анализа представляют собой также обоснование для установления параметров допустимого объемно-пространственного развития застройки, окружающей объекты культурного наследия.

### **Объект культурного наследия в композиционных и визуальных взаимосвязях с природной и историко-градостроительной средой**

#### **Виды объекта культурного наследия**

«Ансамбль усадьбы Глебовых» и входящие в его состав объекты являются градостроительными доминантами и организующими формами обширного природного или культурного ландшафта. Следует особо отметить роль церкви Рождества, расположенную на мысу высокого платообразного правого берега: она является композиционно-пространственной доминантой почти всей территории

исследования. Массив усадебного парка, увеличенный примыкающим с севера древесным массивом, также играет значительную роль в облике этой территории.

«Ансамбль усадьбы Глебовых» воспринимается наилучшим образом с востока и юго-востока, из долины Нары, включая заречные территории. Особенно эффектным вид Ансамбля и его определяющее композиционное значение оказываются в панорамах, открывающихся с луга, который простирается между усадьбой и рекой (т. ф. 1, 2). Ансамбль воспринимается как организующая форма ландшафта и с дороги, проходящей по долине вдоль левого берега реки (т. ф. 4, 9), в том числе по ул. Центральной деревни Ольхово; перспективу этой улицы при движении с юго-востока завершает церковь Рождества (т. ф. 3). Важно отметить, что застройка Ольхово при произошедшем в последние десятилетия обновлении, является 1-2-этажной и имеет по преимуществу достаточно традиционный облик (т. ф. 4, 5, 6). Застройка СНТ «Лазурный берег» немного крупнее, в большинстве своем 2-этажная с редкими примерами 3-этажных домов, имеет в общей сложности более современный облик (т. ф. 10, 11).

Другое важное направление восприятия Ансамбля – с юга, с дороги, подходящей от деревни Орехово. Эта дорога, сохранившая свое направление не позднее, чем с начала XVIII века, ориентирована точно на главный дом усадьбы, а в перспективах, открывающихся с дороги, тоже главенствует церковь Рождества (т. ф. 10).

Ансамбль в качестве организующей формы ландшафта воспринимается со многих точек, находящихся южнее него (т. ф. 14, 15).

Следует отметить еще одно направление восприятия Ансамбля – с дороги, подводившей к Никольскому с запада, от деревни Чубарово, сохранившейся только в селе, на участке между парком и подступающим к нему с юга плодовым садом (большой частью занят 1-2-этажной застройкой позднего советского времени): эта дорога ориентирована на церковь (т. ф. 16, 18, 19).

Важно подчеркнуть, что все трассы, с которых Ансамбль воспринимается особенно значительно – дорога по левому берегу р. Нары, включая ул. Центральную в деревне Ольхово, дорога Никольское – Орехово и сохранившийся участок бывшей дороги в Никольское от деревни Чубарово – являются историческими. Именно на этих трассах находятся основные точки восприятия Ансамбля и входящих в его состав объектов в их исторической среде.

Исторической является и дорога из Папино в Никольское. Ансамбль с нее не воспринимается, будучи закрыт с севера древесным массивом, но полевой ландшафт по ее сторонам сохранился (т. ф. 20, 21).



Визуальные взаимосвязи Ансамбля с находящейся севернее территорией базы отдыха «Ромашка», где прежде была расположена хозяйственная зона (хозяйственный двор) усадьбы, нарушены сравнительно крупными корпусами этой базы (т. ф. 22, 23, 24, 25, 26).

Важнейшим выводом визуально-ландшафтного анализа является следующий: при всех ограничениях восприятия Ансамбля с севера, северо-запада и запада, вызванных условиями природного ландшафта и изменениями историко-градостроительной структуры территории исследования можно констатировать, что бассейн видимости Ансамбля довольно обширен.

### Виды с территории «Ансамбля усадьбы Глебовых»

Наиболее интересные виды с территории Ансамбля также открываются к востоку и юго-востоку. Это живописные многоплановые панорамы долины Нары и заречных территорий, открывающиеся из главного дома (т. ф. 27, 28) и с придомовой территории (т. ф. 29), а также с площадки около церкви Рождества и бровки довольно крутого и высокого склона, спускающегося от мыса, на котором возвышается церковь Рождества. Панорамы, открывающиеся с церковного участка, особенно выразительны (т. ф. 31, 32). Следует полагать, что эти панорамы исторические, и их композиционно-пространственные характеристики в основном сохранились.

Виды с территории Ансамбля в другие стороны менее ценны, поскольку эти виды в большей или меньшей степени изменились в худшую сторону. Наиболее значительные изменения произошли в видах к западу и югу: в прошлом из аллея парка открывались виды просторов полей, ныне же эти виды нарушены 1-2-этажной застройкой, местами подступившей к Ансамблю довольно близко. Виды к северу от Ансамбля, где находилась хозяйственная зона усадьбы, также ухудшились, поскольку историческая хозяйственная застройка была здесь заменена сравнительно крупной современной 2-3-этажной застройкой.

Графические выводы исследования представлены на «Схеме фотофиксации визуального восприятия» и подтверждены инфорацией, представленной в разделе «Фотофиксация территории исследования». На «Схеме» обозначены основные сведения, подлежащие учету для обеспечения сохранности объектов культурного наследия «Ансамбля усадьбы Глебовых» в их исторической и природной среде, а также для обеспечения сохранности условий визуального восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде. Это элементы

природного ландшафта (долина реки Нары с пойменным лугом, сама Нара, склон высокого правого берега, древесные массивы), застройка исторической деревни Ольхово и сравнительно современная застройка СНТ на обоих берегах Нары, характеристики визуального восприятия (архитектурные доминанты, визуально-пространственные взаимосвязи доминант, точки восприятия наилучших видовых раскрытий, сектора наилучших видовых раскрытий, наиболее ценные виды и их направления, виды с дорог и с реки, направления видимости с дорог и с реки, участвующая в формировании панорам застройка, формирующие панорамы древесные массивы) и другие характеристики территории исследования, являющиеся условиями для решения задач проектирования зон охраны объектов культурного наследия.

## Фотофиксация территории проектирования



1. Вид Ансамбля с луга, простирающегося у правого берега р. Нары.



2. Вид Ансамбля с луга, простирающегося у правого берега р. Нары.





3. Вид на Ансамбль из дер. Ольхово, с ул. Центральной. В перспективе – церковь Рождества.



4. Вид на Ансамбль с дороги по правому берегу р. Нары.





5. Старинный дом в дер. Ольхово.



6. Застройка дер. Ольхово.





7. Вид на церковь Рождества с моста, связывающего дер. Ольхово и с. Никольское.



8. Правый берег р. Нары. Вид с моста, связывающего дер. Ольхово и с. Никольское.





9. Вид Ансамбля от дороги по левому берегу р. Нары.



10. Застройка СНТ «Лазурный берег».





11. Застройка СНТ «Лазурный берег».



12. Вид на «Ансамбль» с юга, с дороги от дер. Орехово.





13. Застройка около церкви Рождества. Вид с юга.



14. Парк и церковь Рождества. Вид с юга.





15. Парк и церковь Рождества (в правой части кадра). Вид с юга.



16. Парк и церковь Рождества. Вид с запада, с направления бывшей дороги от дер. Чубарово.





17. Вид на парк через территорию плодового сада.



18. Застройка позднего советского времени на территории плодового сада.





19. Вид с направления бывшей дороги от дер. Чубарово (в левой части кадра – парк).



20. Вид поля и древесного массива, подступившего к Ансамблю с севера.





21. «Зеленая стена» растительности, тянущаяся вдоль оврага с реч. Чубаровкой (Скопенкой). Вид с севера.



22. Вид усадьбы с севера, с территории базы отдыха «Ромашка» (бывшей хозяйственной зоны усадьбы).





23. Застройка базы отдыха «Ромашка».



24. Застройка базы отдыха «Ромашка».





25. Застройка базы отдыха «Ромашка».



26. Застройка базы отдыха «Ромашка».





27. Вид из главного дома к востоку, на долину р. Нары и заречные территории.



28. Вид из главного дома к северо-востоку, на долину р. Нары и лес за рекой.





29. Вид из усадьбы на долину р. Нары и заречные территории.



30. Вид луга с дороги между Ансамблем и долиной р. Нары.





31. Вид на долину р. Нары с площадки около церкви Рождества.



32. Вид со склона, спускающегося от церкви Рождества в долину р. Нары.



33. Панорама левобережья р. Нары. Вид с участка, находящегося южнее церкви Рождества.



## Историко-культурный опорный план

Исследование процессов формирования «Ансамбля усадьбы Глебовых» (далее по тексту – Ансамбль) и окружающей его пространственной среды, включившее анализ исторических планов и описаний 2-й половины XVIII - начала XXI веков и их сравнение с современным планом территории проектирования, а также анализ композиционных и визуально-пространственных взаимосвязей Ансамбля с исторической средой и ее фрагментами позволяет составить представление обо всех объектах на территории проектирования, представляющих собой историко-культурную ценность, как сохранившихся и подлежащих дальнейшему сохранению, так и утраченных. Соответствующие сведения обозначены на карте (схеме) историко-культурного опорного плана.

На «Карте (схеме) историко-культурного опорного плана» обозначены основанные на исторических планах и описаниях разновременные элементы пространственной среды территории исследования, включая Ансамбль, село Никольское и окружающую его местность. Эти элементы соответствуют основным периодам формирования Ансамбля: 1-й - XVII - середина XVIII в.; 2-й - середина – конец XVIII в.; 3-й - конец XVIII в. – 3-я четверть XIX в.; 4-й - последняя четверть XIX в. – начало XX в.; 5-й - начало XX – начало XXI веков. Элементами пространственной среды являются застройка, парк и сады усадьбы Глебовых, церковь Рождества Пресвятой Богородицы и застройка Никольского, застройка ближайших к нему населенных пунктов и связывающие их дороги. Представлена застройка разного историко-градостроительного значения – от адаптированной или нейтральной к исторической среде до диссонирующей с ее характером.

В силу выразительности природной ситуации, в которой формировался и существует «Ансамбль усадьбы Глебовых», особенно важными являются обозначенные на «Карте (схеме) историко-культурного опорного плана» элементы ландшафта – рельеф, Р. Нара с притоками и древесные массивы.

Утверждены  
решением Сельской Думы  
МО СП «Деревня Чубарово»  
№ 36 от 24.10.2007г.

**Российская Федерация  
Калужская область**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ДЕРЕВНЯ ЧУБАРОВО»  
ЖУКОВСКОГО РАЙОНА  
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

(В ред.: Решение Сельской Думы № 32 от 02.11.2009 г.  
Решение Сельской Думы № 25 от 06.07.2010 г.  
Решение Сельской Думы № 44 от 19.10.2010 г.  
Решение Сельской Думы № 50 от 16.12.2011 г.  
Решение Сельской Думы № 28 от 29.07.2011 г.  
Решение Сельской Думы № 2 от 02.03.2012 г.  
Решение Сельской Думы № 19 от 26.09.2012 г.  
Решение Сельской Думы № 49 от 10.12.2012 г.  
Решение Сельской Думы № 34 от 22.06.2015 г.  
Решение Сельской Думы № 36 от 17.07.2015 г.  
Решение Сельской Думы № 71 от 22.12.2015 г.  
Решение Сельской Думы № 28 от 21.07.2016 г.  
Решение Сельской Думы № 39 от 13.10.2016 г.  
Решение Сельской Думы № 3 от 26.01.2017 г.  
Решение Сельской Думы № 14/1 от 31.05.2018 г.  
Решение Сельской Думы № 38 от 02.10.2020 г.

2018 г.

---





Приложение № 1  
к решению Сельской Думы  
МО СП «Деревня Чубарово»  
№ 36 от 24.10.2007г.

**Российская Федерация  
Калужская область**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ДЕРЕВНЯ ЧУБАРОВО»  
ЖУКОВСКОГО РАЙОНА  
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**2018 г.**





**ООО «ПК ГЕО»**

*Экземпляр № 1*

***ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ДЕРЕВНЯ ЧУБАРОВО»  
ЖУКОВСКОГО РАЙОНА  
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ***

***КАЛУГА  
2018 г.***





## **Статья 23. Ограждение земельных участков**

1. Ограды и ограждения являются составной частью внешнего благоустройства территории. Архитектурно-художественное решение оград и ограждений должно соответствовать масштабу и архитектурному облику существующей окружающей застройки.

2. Ограды устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка или другим документом по планировке территории.

3. Ограды следует устраивать преимущественно в виде живых изгородей из однорядных или многорядных посадок кустарников, из сборных железобетонных элементов, металлических секций, древесины и проволоки. Применение металла и проволоки для устройства оград должно быть ограничено.

4. Ограды со стороны улиц должны быть прозрачными. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 2 м (по письменному согласованию землепользователей соседних участков).

5. Строительные площадки реконструкции и капитального ремонта должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным в едином конструктивно-дизайнерском решении. Ограждения, непосредственно примыкающие к линиям улиц и проездов, тротуарам, пешеходным дорожкам, следует устраивать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с ГИБДД УВД устраивать в соответствии с проектной документацией временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы, при этом не допускается уменьшение ширины проезжей части дороги.

6. Требования, установленные настоящей статьей, применяются в части, не противоречащей Правилам благоустройства и озеленения территории поселения.

## **Статья 24. Оформление и оборудование фасадов зданий**

1. Оформление и оборудование всех фасадов зданий является составной частью архитектурного решения зданий и внешнего благоустройства населенного пункта и выполняется на основе комплексных проектов, утвержденных администрацией поселения.

2. Оформление и оборудование фасадов зданий включает:

- колористическое решение и отделку фасада;
- архитектурные и декоративные элементы фасадов (навесы, козырьки, входы, лестницы, крыльца, витринные конструкции);
- мемориальные доски.

3. На зданиях и сооружениях, расположенных на территории населенного пункта, следует предусматривать размещение следующих домовых знаков: указатель наименования элемента улично-дорожной сети, указатель номера дома и корпуса, указатель номера подъезда и квартир, флагодержатели, памятные доски,

указатель пожарного гидранта, указатель грунтовых геодезических знаков, указатели камер магистрали и колодцев водопроводной сети, указатель канализации, указатель сооружений подземного газопровода. Состав домовых знаков на конкретном здании и условия их размещения определяются функциональным назначением и местоположением зданий относительно улично-дорожной сети.

4. Проектирование и производство работ по оформлению фасадов (реставрации, ремонту, покраске главных и дворовых фасадов) следует производить на основании паспорта колористического решения установленного образца.

5. Общими требованиями к внешнему виду и размещению элементов оборудования фасадов являются:

- безопасность для людей;
- согласованность с общим архитектурным решением фасада;
- единый характер и принцип размещения в пределах фасада;
- установка без ущерба внешнему виду и физическому состоянию фасада;
- высокое качество материалов, длительный срок сохранения их декоративных и эксплуатационных свойств;
- удобство эксплуатации, обслуживания, ремонта.
- не допустимость затенения оконных проемов, и загромождение дверных проемов.

Наиболее строго названные требования предъявляются к фасадам, обращенным к главным магистралям, площадям, в границах зон действия особых ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

Входные группы зданий должны быть оборудованы осветительными приборами, устройствами и приспособлениями для перемещения инвалидов и маломобильных групп населения (пандусы, перила и знаки).

6. Данные требования должны учитываться при проведении следующих мероприятий:

- ремонт и реконструкция фасадов зданий, входов, декоративных решеток, водосточных труб и т.п.;
- ремонт, замена, окраска оконных, витринных, дверных блоков;
- установка на наружных фасадах защитных устройств и технологического оборудования;
- оформление витрин, установка вывесок и прочее декоративное оформление фасадов;
- установка информации, мемориальных досок.

Названные требования должны соблюдаться всеми собственниками, арендаторами, пользователями здания и отдельных помещений.

7. Элементы архитектурного и декоративного оформления фасадов являются частью архитектурного решения здания. Их характер должен соответствовать первоначальному архитектурному проекту здания или выполняться на основе комплексного проекта реконструкции, оборудования, оформления фасада.

Переустройство отдельных входов, окон, витрин допускается при условии соответствия общему архитектурному решению фасада, а также соблюдения единого характера в отношении материалов, цвета, рисунка переплетов,



остекления, оформления оконных, витринных и дверных ниш, устройств водоотвода и т.п.

Конструкции козырьков и навесов, решеток выполняются из кованого или литого металла, других современных материалов с применением новых технологий. Для зданий современной постройки допускается использование сварных конструкций из высококачественного металлического профиля. Размер, очертания, цвет, рисунок элементов и деталей должны соответствовать архитектурной стилистике фасада и носить согласованный характер независимо от принадлежности участков фасада.

Расположение наружных лестниц не должно уменьшать пропускную пешеходную способность тротуаров, установленную для данной категории улиц действующими нормативами. Геометрические параметры тротуара должны соответствовать нормативным.

Конструкции и ограждения лестниц выполняются из естественного камня, литого или кованого металла, других современных материалов с применением новых технологий; в случае реставрации объекта возможно использование дерева.

Не допускается произвольное изменение характера фасада, снос декоративных кронштейнов и элементов, поддерживающих балконы.

Осветительное оборудование на фасадах размещается на кронштейнах у входных узлов или под козырьками, их внешний вид должен соответствовать стилистике фасада.

Для объектов культурного наследия допускаются действия по сохранению объектов культурного наследия в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия.

8. Требования, установленные настоящей статьей, применяются в части, не противоречащей Правилам благоустройства и озеленения территории поселения.

## **Статья 25. Уличное оборудование и малые формы**

1. Уличное оборудование и малые формы являются составной частью внешнего благоустройства территорий населенных пунктов (улиц, магистралей, площадей, скверов, садов, парков). Размещаются на основе комплексных проектов и рекомендованных образцов, утвержденных администрацией поселения.

Уличное оборудование является временным сооружением.

2. Уличное оборудование включает следующие виды оборудования:

- оборудование для мелкорозничной торговли (павильоны, киоски, лотки, палатки, прилавки);
- оборудование летних кафе (навесы, зонты, мебель, ограждения, торговое оборудование);
- оборудование магистралей (остановки общественного транспорта, посты ГИБДД, парковки);
- ограды, ограждения;
- уличная мебель (скамьи, доски объявлений и т.д.);
- хозяйственное и санитарно-техническое оборудование (уличные контейнеры для мусора, мусоросборники, кабины общественных туалетов);
- элементы благоустройства садов и парков (беседки, навесы и т.д.).

3. Общими требованиями к размещению уличного оборудования являются:



## Статья 30. Виды территориальных зон

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в пределах поселения, установлены следующие виды территориальных зон:

### ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

#### 1.1. Жилые зоны:

Ж-1- Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

*Предоставление земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве".*

#### 1.2. Общественно-деловые зоны:

ОД-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

#### 1.3. Производственные зоны:

П-1- Производственная зона с размещением промышленных предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны - до 100 м).

П-2 - Промышленные предприятия III - I класса вредности (санитарно-защитные зоны - до 500 м).

#### 1.4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

ИТ -Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

#### 1.5. Зоны сельскохозяйственного использования:

С-1-Зона сельскохозяйственных угодий.

С-2-Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства.

С-3 -Зона размещения садово-дачных участков.

#### 1.6. Зоны рекреационного назначения:

Р-1 - Зона мест отдыха общего пользования (зона скверов, парков, бульваров).

Р-2 - Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, пляжи).

Р-3- Зона рекреационных объектов.

#### 1.7. Зоны особо охраняемых территорий:

ОХ-2- Зона территорий объектов культурного наследия

#### 1.8. Зоны специального назначения:

СН-1 - Зона размещения кладбищ.



## **Статья 32. Градостроительные регламенты в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

1.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

1.2. Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

2.1. Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства,

влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется линией отступа от красной линии и минимальными отступами от границ земельного участка. *(Редакция 2018 г.)*



Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров ЗУ  
и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС *(Редакция 2018 г.)*

**Жилые зоны:**

Ж-1- зона застройки малоэтажными жилыми домами

Таблица 3

Зона	Код (числовое обозначение) классификатора видов разрешенного использования земельного участка			Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ЗСС, (м)	Предельная высота ЗСС, м	Максимальный процент застройки ЗСС, (%)
	Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования					
Ж-1	2.0, 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 3.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.7, 3.8, 4.4, 4.6, 8.3, 13.3	2.7.1, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.5, 4.7, 4.9, 4.9.1, 4.10, 5.1	12.0, 13.1, 13.2	0,04	0,30 (кроме случаев объединения, раздела, перераспределения границ земельных участков. Решение СД № 38 от 02.10.2020г.)	1	12	68
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	<p><b>для индивидуальных жилых домов и для участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства</b></p> <p>1. В районах малоэтажной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило, 6 м.</p> <p>2. Ширина земельного участка для строительства индивидуального жилого дома - не менее 12 м.</p> <p>3. Минимальный отступ от границ землевладения до строений, а также между строениями:- от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений без содержания животных – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1м.</p>							



4. Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).
5. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.
6. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному письменному согласию собственников земельных участков.
7. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа – 15м.
8. Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6м.
9. Высота зданий для всех вспомогательных строений:  
- высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м;  
- до конька скатной кровли - не более 7 м.  
как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.
10. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.
11. Требования к ограждениям земельных участков:  
а) характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;  
б) ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м, а фронтальная часть не более 2м.
- многоквартирного жилого дома  
объекта социального обслуживания***
- При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный этаж, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.
- Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 м в число



надземных этажей не включается.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

При формировании земельных участков многоквартирных домов части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) этих участков могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов).

При застройке участков, примыкающих к городским лесам, лесопаркам и паркам, в пределах доступности не более 300 м площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

Озелененная территория может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых и детей, спортивными площадками, площадками для выгула собак, другими подобными объектами.

Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости, - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории, гаражи для граждан, являющихся инвалидами 1, 2, 3 групп, инвалидами детства, войны или труда, участниками войны, а также многодетных семей при наличии транспортного средства, зарегистрированного на имя гражданина, имеющего льготы, могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
- самостоятельные шахты для вентиляции;
- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
- индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений (при технической необходимости).

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями

общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами на первых этажах.

Участок, отводимый для размещения жилых зданий, должен:

- находиться за пределами территории промышленно-коммунальных, санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- соответствовать требованиям, предъявляемым к содержанию потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, биологических и микробиологических организмов в почве, качеству атмосферного воздуха, уровню ионизирующего излучения, физических факторов (шум, инфразвук, вибрация, электромагнитные поля) в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации;
- предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий.

Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов.

Площадки перед подъездами домов, проездные и пешеходные дорожки должны иметь твердые покрытия. При устройстве твердых покрытий должна быть предусмотрена возможность свободного стока талых и ливневых вод.

Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения, размещенные в первом, втором и цокольном этажах жилых зданий помещения.

Возможность установления ограждения многоквартирного жилого дома, внешний вид и высота ограждения определяются администрацией муниципального образования.

Внутриквартальные земли районов многоквартирной застройки не могут быть использованы в интересах отдельных граждан за исключением объектов общественного обслуживания, ограждение которых предусматривается нормами (школы, детские сады, спортивные и детские площадки, хозяйственные дворы объектов торговли и обслуживания).

Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи, открытые стоянки:

- располагаются в пределах участка жилого дома.  
-при устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах и в первом этаже допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.  
-предельное количество этажей отдельно стоящего гаража – 1.  
**Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи, открытые стоянки:**  
Располагаются в пределах участка жилого дома.  
- Предельное количество этажей отдельно стоящего гаража – 1.  
**Размещения культовых объектов**  
Требования к ограждению земельных участков: Для зданий - памятников истории и культуры, допускается только проведение работ по сохранению исторических ограждений или воссоздание утраченных ограждений по сохранившимся фрагментам или историческим аналогам в соответствии с требованиями законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия.



**Зоны общественно-делового назначения:**

**ОД-1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения**

Зона	Код (числовое обозначение) классификатора видов разрешенного использования земельного участка<3>			Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ЗСС, (м)	Предельная высота ЗСС, м	Максимальный процент застройки ЗСС, (%)
	Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования					
ОД-1	3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.7, 3.8, 3.10.1, 3.10.2, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.10, 9.3	2.1, 2.1.1, 5.1	2.7, 2.7.1, 3.1, 4.9, 4.9.1, 8.3, 12.0	0,02	20,0	1	27	80
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и объектов капитального строительства	<b>Общественно-деловых строений</b>							
	Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов вредности должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III классов - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более, - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.							
	Нормы расчета земельных участков принимаются согласно таблицам							
	<b>Объекты, здания и сооружения</b>			<b>Расчетная единица</b>		<b>Значение</b>		
Больницы			20-80 кв. м на койку					
Поликлиники			0,1 га на 100 посещений					

	Спортивные сооружения общего пользования Минимальная обеспеченность закрытыми спортивными сооружениями - 30кв.м на 1000 жителей.	га на 1 тысячу человек	0,7-0,9
	Средние специальные и профессионально-технические учебные заведения		30-75
	Общеобразовательные школы и детских дошкольных учреждений	кв.м на одного учащегося	16-50

Минимальная обеспеченность образовательными школами на 1000 жителей - 95 мест.  
Минимальная обеспеченность дошкольными образовательными учреждениями на 1000 жителей 32-39 мест.

**Размещения культовых объектов**  
Требования к ограждению земельных участков: Для зданий - памятников истории и культуры, допускается только проведение работ по сохранению исторических ограждений или воссоздание утраченных ограждений по сохранившимся фрагментам или историческим аналогам в соответствии с требованиями законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия.

### Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

П-1 - Производственная зона с размещением промышленных предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны – до 100 м.)

П-2 - Промышленные предприятия III - I класса вредности (санитарно-защитные зоны - до 500 м).

ИТ – Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зона	Код (числовое обозначение) классификатора видов разрешенного использования земельного участка<3>			Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ЗСС, (м)	Предельная высота ЗСС, м	Максимальный процент застройки ЗСС, (%)
	Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования					
П-1	2.7.1, 3.10.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.9.1, 6.6, 6.9, 8.3	2.1, 2.1.1, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.10.2	3.1, 4.1, 4.10, 6.8, 7.2, 7.5, 11.1, 11.2, 11.3, 12.0	0,10	200,0	3	18	80
П-2	2.7.1, 4.4, 6.3, 6.4, 6.6	-	3.1, 4.9.1, 6.8, 6.9, 7.2, 7.5, 12.0	100,0	200,0	3	18	80
ИТ	3.1, 4.9, 4.9.1, 6.8, 7.2, 7.5, 12.0	-	1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17,	0,001	20,0	1	27	80



			1.18, 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.7.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7, 3.8, 3.10.1, 3.10.2, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 5.1, 5.2, 5.4, 6.3, 6.4, 6.6, 6.9, 8.3, 9.1, 9.2.1, 9.3, 11.1, 11.2, 11.3, 12.1, 13.1, 13.2, 13.3					
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	<p><b>Производственные зоны</b></p> <p>Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов вредности должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III классов - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более, - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки</p> <p>В границы санитарно-защитных зон от строящихся производственных и коммунально-складских объектов не должны попадать территории жилых зон или части территорий жилых зон.</p> <p>Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.</p> <p>Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с <a href="#">СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03</a>.</p>							

	<p>Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %: До 100 м-6%; Свыше 100 до 1000 м – 50%;</p> <p>Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.</p> <p>Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта, - количество работающих, посетителей и т.п. в соответствии со специализированными проектами и нормативами.</p> <p>Размеры зданий коллективных гаражей</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• количество надземных этажей – один;</li><li>• площадью не более 60 кв.м;</li><li>• высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м;</li><li>• скатные кровли не допускаются.</li></ul>
--	--

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

С-1- Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями,

С-2- Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйственного производства,

С-3- Зона размещения садово-дачных участков.

Зона	Код (числовое обозначение) классификатора видов разрешенного использования земельного участка<3>			Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ЗСС, (м)	Предельная высота ЗСС, м	Максимальный процент застройки ЗСС, (%)
	Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования					
С-1	1.0,1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.16, 13.1	-	1.17, 3.1, 12.0	Не подлежат установлению				
С-2	1.0,1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.17, 1.18	2.2, 3.10.2, 5.2	3.1, 3.10.1, 4.4, 4.6, 6.9, 12.0	0,02	200,0	3	18	80
С-3	13.2, 13.3	-	3.1,4.4, 12.0	0,04	0,12	3	12	45
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		<p>Земельные участки, расположенные на территории зоны сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокосения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.</p> <p>Территория зоны сельскохозяйственного использования может быть переведена в состав другой территориальной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным</p>						



настоящими Правилами.

***для животноводства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, скотоводства, свиноводства, обеспечения сельскохозяйственного производства*** разрешено строительство, реконструкция зданий, сооружений, используемых для производства, содержания животных, хранения и первичная переработка сельскохозяйственной продукции. Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков, 2 м

Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов вредности должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III классов - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более, - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

На территории зоны сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производств несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

### Зоны рекреационного назначения:

Р-1 - Зона мест отдыха общего пользования

(зона скверов, парков, бульваров);

Р-2 - Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, пляжи),

Р-3 - Зона рекреационных объектов

Зона	Код (числовое обозначение) классификатора видов разрешенного использования земельного участка<3>			Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ЗСС, (м)	Предельная высота ЗСС, м	Максимальный процент застройки ЗСС, (%)
	Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования					
Р-1	5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 9.1, 9.2.1, 9.3	4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.10, 12.0	11.1	Не подлежат установлению				
Р-2	5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 9.1, 9.2.1, 9.3, 11.1, 11.2, 11.3	-	-	Не подлежат установлению				
Р-3	5.0, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 9.1, 9.2.1, 9.3	4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.10, 12.0	11.1	0,01	10,0	1	27	80
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального	Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе рекреационных зон только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативными техническими документами. Любые виды использования могут быть допущены в рекреационных зонах, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района							

строительства	<p>зонирования или (по согласованию). Размещение объектов обслуживания автотранспорта может быть разрешено только в пределах полосы шириной 50 метров от оси проезжей части прилегающей автодороги. Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков, 2.5 м</p>
---------------	--

### Зоны особо охраняемых территорий:

ОХ-2 - зона территорий объектов культурного наследия

Зона	Код (числовое обозначение) классификатора видов разрешенного использования земельного участка<3>			Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ЗСС, (м)	Предельная высота ЗСС, м	Максимальный процент застройки ЗСС, (%)
	Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования					
ОХ-2	9.3	-	-	Не подлежат установлению				
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	<p>Требования к ограждению земельных участков: Для зданий - памятников истории и культуры, допускается только проведение работ по сохранению исторических ограждений или воссоздание утраченных ограждений по сохранившимся фрагментам или историческим аналогам в соответствии с требованиями законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном</p>							



**Зоны специального назначения:**

**СН-1 - Зона размещения кладбищ**

Зона	Код (числовое обозначение) классификатора видов разрешенного использования земельного участка<3>			Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ЗСС, (м)	Предельная высота ЗСС, м	Максимальный процент застройки ЗСС, (%)
	Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования					
СН-1	3.7, 12.1	4.4	12.0	0,20	20,0	1	27	80
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	<p>зона размещения кладбищ</p> <p>1. Площадь мест захоронения должна быть не менее 65-70% общей площади кладбища:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);</li> <li>- канализование, водо-, тепло-, электроснабжение, благоустройство территории;</li> <li>- минимальная площадь земельного участка на 1000 жителей – 0,24 га;</li> <li>- минимальное расстояние от земельного участка кладбища традиционного захоронения до красной линии 6 м;</li> <li>- минимальное расстояние от земельного участка кладбища традиционного захоронения (площадью до 10 га) до стен жилых домов 100 м;</li> <li>- минимальное расстояние от земельного участка кладбища традиционного захоронения до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений 300 м.</li> </ul> <p>2. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей городского поселения, но не может превышать 40 га. При этом также учитываются перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, нормы земельного</p>							

	<p>участка на одно захоронение.</p> <p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. После закрытия кладбища по истечении 25 лет с даты последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м.</li><li>2. В поселениях, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с органами Федеральной службы Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м.</li></ol> <p style="text-align: center;"><b>Размещения культовых объектов</b></p> <p>Требования к ограждению земельных участков: Для зданий - памятников истории и культуры, допускается только проведение работ по сохранению исторических ограждений или воссоздание утраченных ограждений по сохранившимся фрагментам или историческим аналогам в соответствии с требованиями законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия.</p>
--	---

<3> Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

ЗУ – земельный участок;  
ОКС – объекты капитального строительства;  
ЗСС-здания, строения, сооружения.

Минимальный отступ от границ не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от красной линии;  
Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка.

- - не подлежат установлению
- Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации ст. 35-59 настоящих Правил.

### **Статья 33. Градостроительные регламенты территориальных зон. Иные показатели**

1. Все минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, в том числе предельные размеры земельных участков, параметры линий градостроительного регулирования и иные расчетные показатели, установленные в настоящих Правилах, действуют в части, не противоречащей нормативам градостроительного проектирования.

2. Размещение объектов капитального строительства может осуществляться с учетом линии сложившейся застройки.

3. На территориях общего пользования допускаются:

- внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, парковки, газоны, иные озелененные территории, инженерные коммуникации, спортивные площадки, общественные туалеты, площадки для мусоросборников, санитарно-защитные полосы, банковские терминалы, остановочные комплексы, нестационарные торговые объекты по продаже книгопечатной продукции, временные объекты бытового обслуживания, объекты для информирования населения (информационные стенды, стойки и др.), временные объекты, используемые для обеспечения строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства и размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок менее одного года.

4. К озелененным территориям на земельных участках относятся части участков, которые не застроены крупным строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями), доступны для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

Площадь озелененных территорий общего пользования (кв. м/чел.) должна составлять:

- территории общего пользования - 10 кв. м/чел.;
- территории жилых районов - 6 кв. м/чел.

5. В составе градостроительных регламентов территориальных зон указаны (в зависимости от вида зоны) в числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- размеры (в том числе площадь) земельных участков;
- отступы зданий и сооружений от границ земельных участков;
- численные характеристики использования поверхности земельного участка.

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента.

Нарушение границ земельных участков влечет за собой административное наказание.





5.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством. *(Редакция 2018 г.)*

6. Показатели плотности застройки участков территориальных зон

1. Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

2. Показатели плотности застройки участков территориальных зон установлены в соответствии с таблицей 4.

**Показатели плотности застройки участков территориальных зон**

*Таблица 4*

Территориальные зоны	Коэф. застройки	Коэф. плотности застройки
<b>Жилая</b>		
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
<b>Общественно-деловая</b>		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
<b>Производственная</b>		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8
<p>* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон. Примечания. 1. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов. 2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок,</p>		



автостоянок и другие виды благоустройства.

3. Границами кварталов являются красные линии.

4. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.



## Статья 36. Виды зон с особыми условиями использования территорий

К зонам с особыми условиями использования территории относятся - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На карте границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования сельского поселения «Деревня Чубарово» отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

### **ВИДЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

- Водоохранные зоны.
- Прибрежные защитные полосы.
- Береговые полосы.
- Санитарно-защитная зона производственных объектов.
- Санитарно-защитная зона объектов сельскохозяйственного производства.
- Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства.
- Охранные зоны объектов газораспределительной сети.
- Санитарно-защитные зоны стационарных передающих радиотехнических объектов.
- Санитарно-защитная зона кладбища.
- Санитарно-защитная зона очистных сооружений.
- Территория объектов культурного наследия.
- Зоны санитарной охраны объектов питьевого водоснабжения (первый пояс).
- Зоны затопления и подтопления.
- Территории, подверженные карстам (карстово-суффозионным процессам).
- Придорожные полосы автомобильных дорог.

## Статья 37. Водоохранные зоны

### **Регламентирующий документ.**

«Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ, ст. 65.

### **Порядок установления и размеры.**

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;





### **Порядок установления и размеры.**

*В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.*

В границах МО СП «Деревня Чубарово» особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Однако по результатам проведенного в 2013 году комплексного экологического обследования природных комплексов и объектов, расположенных на территории Жуковского района, правовой статус особо охраняемой природной территории (памятника природы) регионального значения планируется придать природному комплексу «Пойма реки Нара вблизи д. Папино Жуковского района с водопадом «Радужный», который является ценным местом обитания (произрастания) редких и находящихся под угрозой исчезновения объектов животного и растительного мира, занесенных в Красную книгу Калужской области.

### **Режим использования территории.**

Размещение зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур запрещается:

-на землях заповедников, заказников, природных национальных парков, ботанических садов, дендрологических парков и водоохраных полос (зон), если проектируемые объекты не связаны с целевым назначением этих территорий;

-на землях зеленых зон городов, городских лесов, если проектируемые объекты не предназначены для целей отдыха, спорта или для обслуживания пригородного лесного хозяйства.

### **Режим особой охраны территорий памятников природы.**

Памятники природы - уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения.

1. На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

2. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы.

## **Статья 57. Территории объектов культурного наследия**

### **Регламентирующий документ.**

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" ст. 3.1, 5.1, 36.

Согласно данным, предоставленным Министерством культуры Калужской области на территории сельского поселения «Деревня Чубарово» имеются следующие объекты культурного наследия.

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта	Датировка объекта	Местонахождение объекта	Документ о постановке на госохрану
<b>Выявленные объекты культурного наследия</b>				
1	Ансамбль усадьбы Никольское (5 объектов)	XIX в.	с. Никольское	Решение малого совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992г. №76
2	Братская могила		д. Папино	Решение малого совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992г. №76
3	Братская могила		д. Чубарово	Решение малого совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992г. №76
4	Братская могила		с. Никольское	Решение малого совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992г. №76
5	Братская могила		дер. Никольские хутора	Решение малого совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992г. №76
6	Селище	XIV-XVIIв.в.	0,2 км к ЮЮОВ от д. Папино, мыс правого берега р. Нара	Археологическая карта России. Архив Института археологии РАН: № 16331, л.13
<b>Обладающие признаками объекты культурного наследия</b>				
7	Церковь Рождества Богородицы усадьбы Глебовых с двумя приделами, православная, приходская, с трапезной и колокольной, зимняя	сер. XVIII в.	с. Никольское	
8	Северный дом притча	сер. XVIII в.	с. Никольское	
9	Южный дом притча	сер. XVIII в.	с. Никольское	
10	Парк	2-я треть, к. XVIII в.	с. Никольское	

### **Порядок установления и размеры.**

1. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

2. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также - земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет.

Примечание. Границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ до 22 января 2015 года, определяются в соответствии с требованиями, установленными пунктом 3 статьи 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, а также на основании сведений, изложенных в акте органа государственной власти об отнесении объекта к памятникам истории и культуры, сведений, указанных в паспорте и (или) учетной карточке данного объекта культурного наследия, на основании научного отчета о выполненных археологических полевых работах (для объектов археологического наследия) и утверждаются до регистрации данных объектов в едином государственном реестре актом органа охраны объектов культурного наследия. Указанные акты направляются утвердившим их органом не позднее пяти рабочих дней со дня их утверждения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости (Федеральный закон от 22.10.2014 № 315-ФЗ).

3. Границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

Границы территории объекта археологического наследия определяются на основании археологических полевых работ.

4. Проект границ территории объекта культурного наследия оформляется в графической форме и в текстовой форме (в виде схемы границ).

Требования к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.





5. Границы территории объекта культурного наследия, включаемого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждаются в составе акта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, о включении указанного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - для объекта культурного наследия федерального значения, в составе акта органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, о включении указанного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - для объекта культурного наследия регионального значения и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения.

Границы территории выявленного объекта культурного наследия утверждаются актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

6. Изменение границ территории объекта культурного наследия осуществляется в случаях выявления документов или результатов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований, отсутствовавших при подготовке утвержденного проекта границ территории объекта культурного наследия и дающих основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ для утверждения границ территории объекта культурного наследия.

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, подлежащие включению в акты соответствующих органов охраны объектов культурного наследия, указанные в пункте 5 настоящей статьи и части 4 статьи 17 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости.

Сведения о границах территории объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в границах территории объекта культурного наследия, учитываются в государственном кадастре недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном кадастре недвижимости. Отсутствие в

государственном кадастре недвижимости сведений, указанных в настоящем пункте, не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, установленных земельным законодательством Российской Федерации и статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

### **Режим использования территории.**

Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия

#### **1. В границах территории объекта культурного наследия:**

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

2. Применительно к территории достопримечательного места градостроительный регламент устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом требований подпункта 2 пункта 1 настоящей статьи.



3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, требования к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места устанавливаются:

1) федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - для достопримечательного места федерального значения;

2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - для достопримечательного места регионального значения;

3) органом местного самоуправления, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - для достопримечательного места местного (муниципального) значения.

4. Орган, установивший требования к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, в течение пяти дней со дня вступления в силу акта об установлении таких требований направляет копию указанного акта в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости (далее - орган кадастрового учета).

5. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Градостроительная деятельность на территории памятников культуры должна осуществляться в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ «Об объектах





культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

**Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, принимаемые при проведении изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса) и иных работ.**

1. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований настоящей статьи.

2. Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

3. Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.



4. В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности такого объекта в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых находится обнаруженный объект культурного наследия.

5. В случае обнаружения объекта археологического наследия уведомление о выявленном объекте археологического наследия, содержащее информацию, предусмотренную пунктом 11 статьи 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, а также сведения о предусмотренном пунктом 5 статьи 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия, направляются региональным органом охраны объектов культурного наследия заказчику указанных работ, техническому заказчику (застройщику) объекта капитального строительства, лицу, проводящему указанные работы.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный пунктом 5 статьи 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

6. В случае отнесения объекта, обнаруженного в ходе указанных в пункте 4 настоящей статьи работ, к выявленным объектам культурного наследия региональный орган охраны объектов культурного наследия уведомляет лиц, указанных в пункте 5 настоящей статьи, о включении такого объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия с приложением копии решения о включении объекта в указанный перечень, а также о необходимости выполнять требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, определенные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия определяет мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия либо выявленного объекта археологического наследия, включающие в себя обеспечение техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиком работ, указанных в пункте 4 настоящей статьи, разработки проекта обеспечения сохранности данного выявленного объекта

культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ.

В случае принятия решения об отказе во включении указанного в пункте 4 настоящей статьи объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения региональный орган охраны объектов культурного наследия направляет копию указанного решения и разрешение на возобновление работ лицу, указанному в пункте 5 настоящей статьи.

7. Изыскательские, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работы по использованию лесов и иные работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия (в том числе объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, расположенных за пределами земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) проводятся указанные работы), нарушить их целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, лицом, проводящим указанные работы, после получения предписания соответствующего органа охраны объектов культурного наследия о приостановлении указанных работ.

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

8. В случае ликвидации опасности разрушения объектов, указанных в настоящей статье, либо устранения угрозы нарушения их целостности и сохранности приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению органа охраны объектов культурного наследия, на основании предписания которого работы были приостановлены.

9. Изменение проекта проведения работ, представляющих собой угрозу нарушения целостности и сохранности выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, разработка проекта обеспечения их сохранности, проведение историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия, спасательные археологические полевые работы на объекте археологического наследия, обнаруженном в ходе проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, а также работы по обеспечению сохранности указанных в настоящей статье объектов проводятся за счет средств заказчика указанных работ, технического заказчика (застройщика) объекта капитального строительства.



10. В случае установления, изменения границ территорий, зон охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, а также в случае принятия решения о включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия в правила землепользования и застройки вносятся изменения.

11. Археологические предметы, обнаруженные в результате проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ, подлежат обязательной передаче физическими и (или) юридическими лицами, осуществляющими указанные работы, государству в порядке, установленном федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

## **Статья 58. Зоны охраны объектов культурного наследия**

### **Регламентирующий документ.**

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", ст. 34. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства РФ 12.09.2015 № 972).

### **Порядок установления и размеры.**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

2. Охранный зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и



регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

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

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

3. Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

4. Порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

#### **Режим использования территории.**

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, в том числе единой охранной зоны, устанавливаются с учетом следующих требований:



а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и 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);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в том числе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;



д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта, в том числе единой зоны охраняемого природного ландшафта, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

б) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

в) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

## **Статья 59. Зоны минимальных расстояний памятников истории и культуры до транспортных и инженерных коммуникаций**

### **Регламентирующий документ.**

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 14.28.

### **Порядок установления и размеры, режим использования территории.**

Расстояния от памятников истории и культуры до транспортных и инженерных коммуникаций следует принимать не менее, м:

до проезжих частей магистралей скоростного и непрерывного движения, линий метрополитена мелкого заложения:

в условиях сложного рельефа-100;

на плоском рельефе-50;

до сетей водопровода, канализации и теплоснабжения (кроме разводящих)-5 ;

до других подземных инженерных сетей-5;



## Часть III. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### РАЗДЕЛ 10. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МО СП «ДЕРЕВНЯ ЧУБАРОВО»

#### Статья 60. Карты градостроительного зонирования территории.

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселения, сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

На карте градостроительного зонирования показаны:



- 1) территориальные зоны в соответствии с частью 2 настоящих Правил;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 9.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых сокращённо указаны: вид зоны по назначению, порядковый номер в ряду сходных по характеру зон.

Карты градостроительного зонирования МО СП «Деревня Чубарово»:

- 1) Карта градостроительного зонирования территории МО СП «Деревня Чубарово» в масштабе 1:20 000 (приложение №10).

На карте отображены:

- граница муниципального образования;
- границы населенных пунктов;
- границы территориальных зон, обозначенные цветовой заливкой и буквенно-числовым кодом. Границы подзон обозначаются на данной карте интенсивностью цвета заливки.

- 2) Карта границ зон с особыми условиями использования территории МО СП «Деревня Чубарово» в масштабе 1:20 000 (приложение №11).

На карте отображены:

- граница муниципального образования;
- границы населенных пунктов;





- границы территориальных зон, обозначенные цветовой заливкой и буквенно-числовым кодом. Границы подзон обозначаются на данной карте интенсивностью цвета заливки;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- особо охраняемые территории;
- объекты культурного наследия.

3) Карта размещения объектов капитального строительства МО СП «Деревня Чубарово» в масштабе 1:20 000 (приложение №12).

4) Фрагменты карт на каждый условно принятый планировочный элемент (населенный пункт) в масштабе 1:5000 с обозначением зон и подзон цветовой заливкой и буквенно-числовым кодом (приложение № 1-8):

- Фрагмент карт градостроительного зонирования и границ зон с особыми условиями использования территории дер. Чубарово в масштабе 1:5000(приложение № 1);

- Фрагмент карт градостроительного зонирования и границ зон с особыми условиями использования территории дер. Бухловка в масштабе 1:5000(приложение № 2);

- Фрагмент карт градостроительного зонирования и границ зон с особыми условиями использования территории дер. Папино масштабе 1:5000(приложение № 3);

- Фрагмент карт градостроительного зонирования и границ зон с особыми условиями использования территории дер. Орион в масштабе 1:5000(приложение № 4);

- Фрагмент карт градостроительного зонирования и границ зон с особыми условиями использования территории с. Никольское в масштабе 1:5000(приложение № 5);

- Фрагмент карт градостроительного зонирования и границ зон с особыми условиями использования территории дер. Нара в масштабе 1:5000(приложение № 6);

- Фрагмент карт градостроительного зонирования и границ зон с особыми условиями использования территории дер. Никольские хутора в масштабе 1:5000(приложение № 7);

- Фрагмент карт градостроительного зонирования и границ зон с особыми условиями использования территории дер. Инино в масштабе 1:5000(приложение № 8);

5) Условные обозначения (приложение № 9).

### ***ПРИЛОЖЕНИЯ.***

1. Протокол общественных обсуждений или публичных слушаний (приложение № 13),

2. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний (приложение № 14).

3. Сведения о границе территориальной зоны С-2 (приложение № 15).



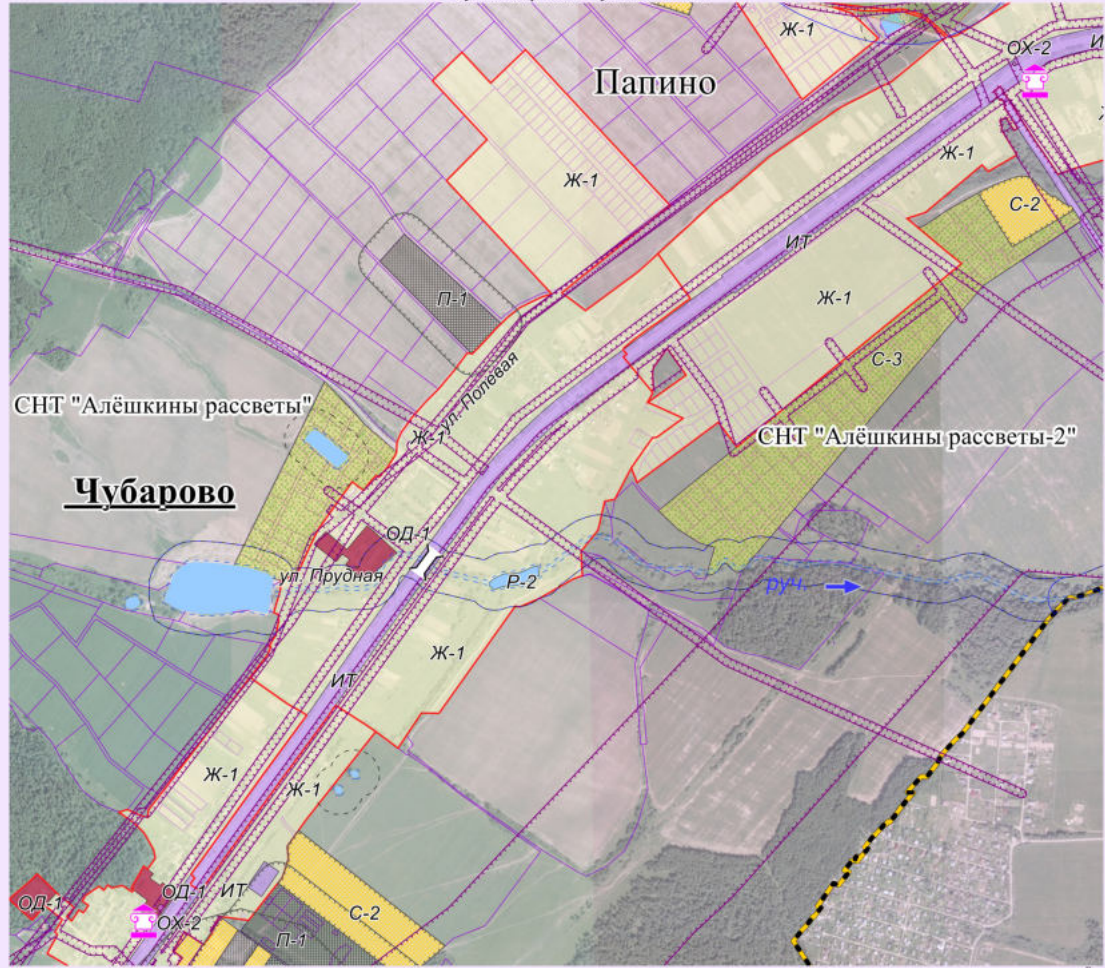
2020

П  
Р  
А  
В  
И  
Л  
А  
  
З  
Е  
М  
Л  
Е  
П  
О  
Л  
Ь  
З  
О  
В  
А  
Н  
И  
Я  
  
И  
  
З  
А  
С  
Т  
Р  
О  
Й  
К  
И



Приложение №2

ФРАГМЕНТ КАРТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
И ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ДЕР. ЧУБАРОВО  
муниципального образования сельского поселения "Деревня Чубарово"  
Жуковского района Калужской области



Условные обозначения: приложение № 9

Масштаб 1: 5 000

Глава администрации  
МО СП "Деревня Чубарово"

А. И. Чижиков

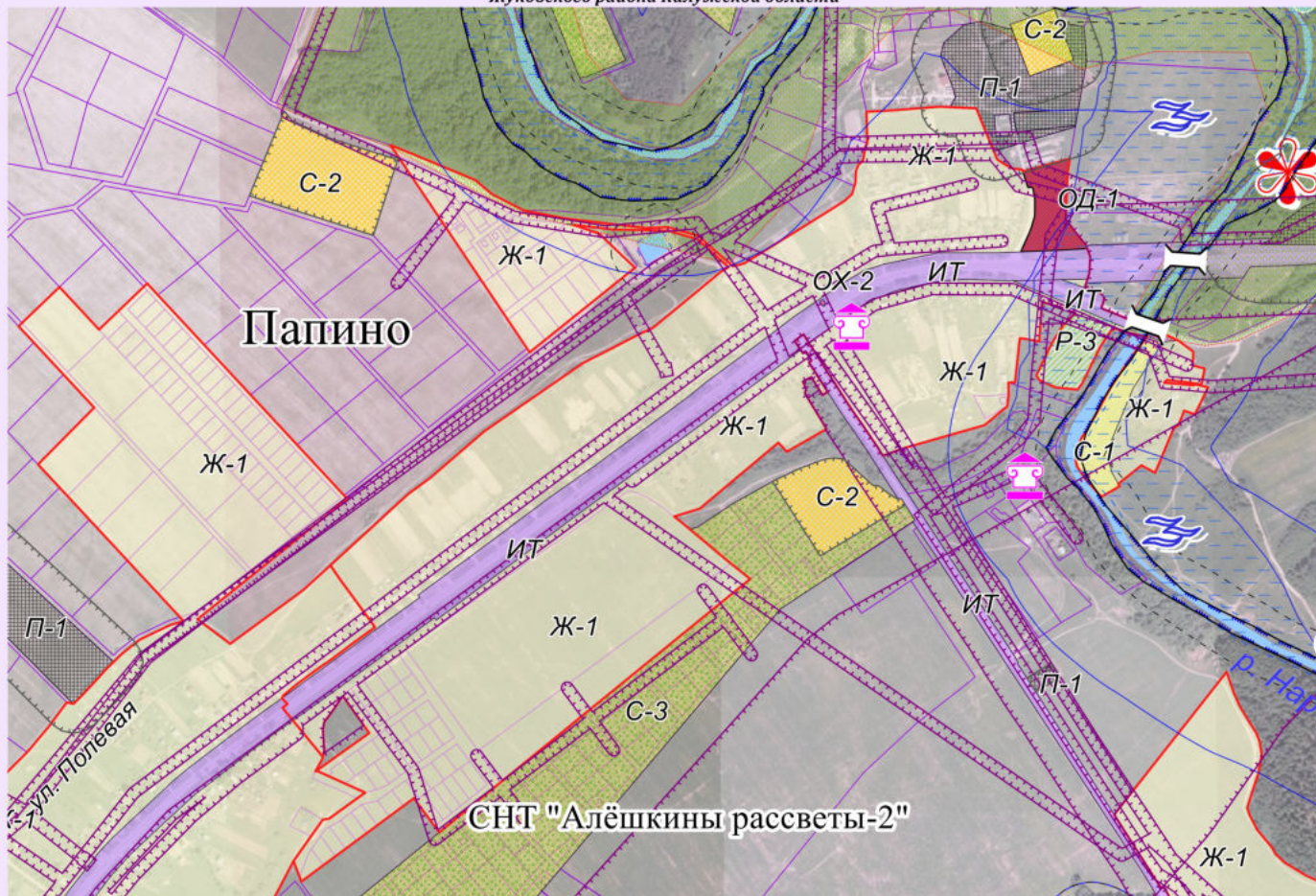




**ФРАГМЕНТ КАРТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
И ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ДЕР. ПАПИНО  
муниципального образования сельского поселения "Деревня Чубарово"  
Жуковского района Калужской области**

2020

П  
Р  
А  
В  
И  
Л  
А  
  
З  
Е  
М  
Л  
Е  
П  
О  
Л  
Ь  
З  
О  
В  
А  
Н  
И  
Я  
  
И  
  
З  
А  
С  
Т  
Р  
О  
Й  
К  
И



Условные обозначения: приложение № 9

Глава администрации  
МО СП "Деревня Чубарово"

Масштаб 1: 5 000

А. И. Чижиков



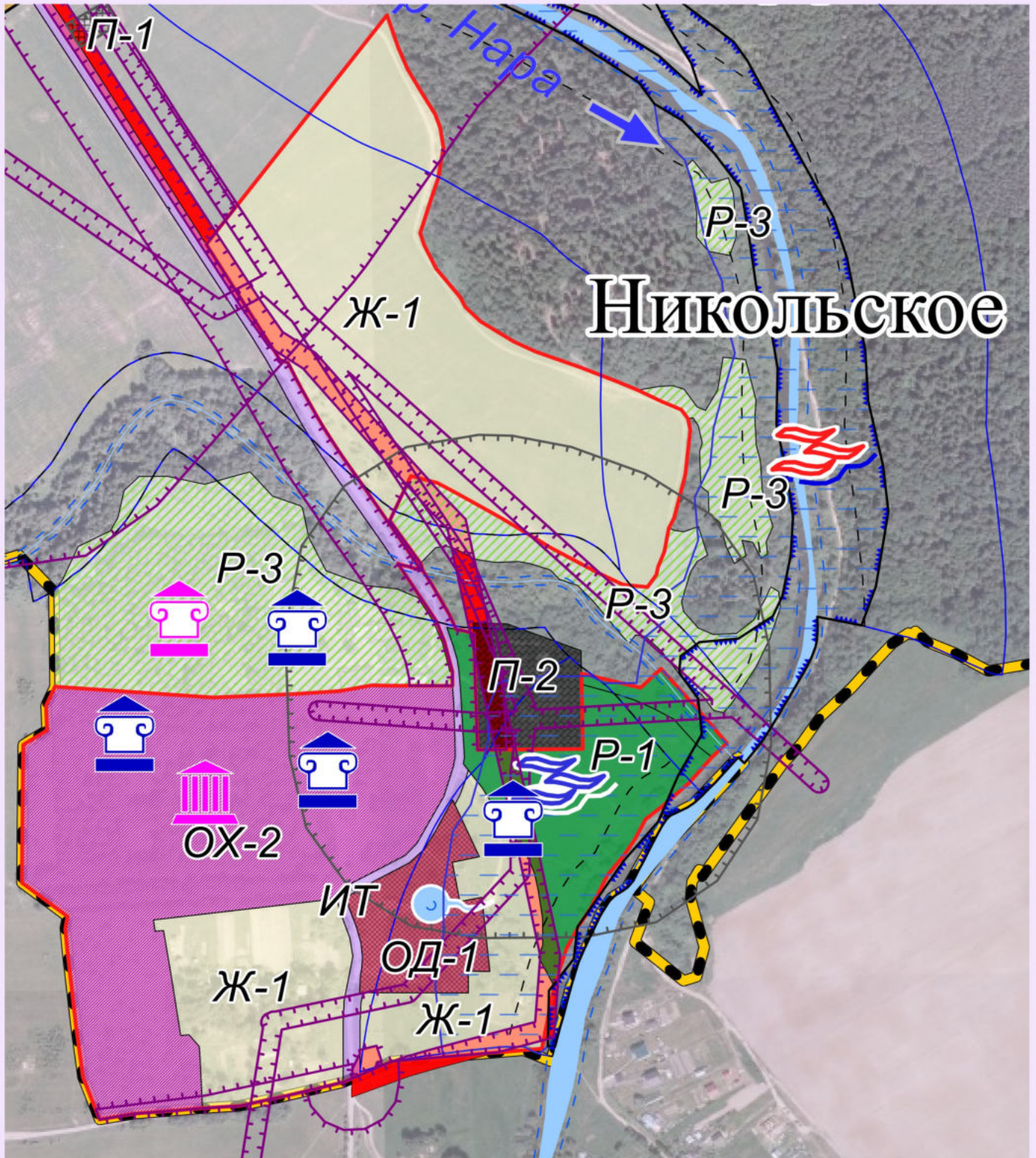


2020

**ФРАГМЕНТ КАРТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
И ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С. НИКОЛЬСКОЕ**

*муниципального образования сельского поселения "Деревня Чубарово"  
Жуковского района Калужской области*

П  
Р  
А  
В  
И  
Л  
А  
  
З  
Е  
М  
Л  
Е  
П  
О  
Л  
Ь  
З  
О  
В  
А  
Н  
И  
Я  
  
И  
  
З  
А  
С  
Т  
Р  
О  
Й  
К  
И



Условные обозначения: приложение № 9





Глава администрации  
МО СП "Деревня Чубарово"

Масштаб 1: 5 000

А. И. Чижиков




**Условные обозначения:**

-  Граница субъекта Российской Федерации
-  Граница МО СП "Деревня Чубарово"
-  Планируемая граница МО СП "Деревня Чубарово"
-  Граница населенного пункта



**Жилые зоны:**

- план.  <sup>суц</sup> **Ж-1** Зона застройки малоэтажными жилыми домами


**Зоны общественно-делового назначения:**

-  **ОД-1** Зона делового, общественного и коммерческого назначения




**Производственные зоны:**

-  **П-1** Производственная зона с размещением промышленных предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны - до 100 м)
-  **П-2** Промышленные предприятия III - I класса вредности (санитарно-защитные зоны - до 500 м).




**Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**

-  **ИТ** Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

-  **С-1** Зона сельскохозяйственного использования
-  **С-2** Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства
-  **С-3** Зона размещения садово-дачных участков



**Зоны рекреационного назначения:**

-  **Р-1** Зона мест отдыха общего пользования (зона скверов, парков, бульваров)
-  **Р-2** Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, пляжи)
-  **Р-3** Зона рекреационных объектов










**Зоны особо охраняемых территорий:**

-  **ОХ-2** Зона территорий объектов культурного наследия






**Зоны специального назначения:**

-  **СН-1** Зона размещения кладбищ
-  Земельные участки, находящиеся в базе данных ФГИС ЕГРН

**Зоны с особыми условиями использования территории:**

-  Прибрежная защитная полоса
-  Водоохранная зона
-  Береговая полоса
-  Охранная зона
-  Санитарно-защитная зона
-  Зона санитарной охраны объектов питьевого водоснабжения
-  Территории, подверженные карстам (карстово-суффозионным процессам)
-  Территории, подверженные паводкам
-  Территории, подверженные подтоплению

**Объекты культурного наследия:**

-  Выявленные
-  Ансамбль
-  Обладающие признаками объекты культурного наследия
-  Граница планируемого ООПТ регионального значения
-  ОКС специального назначения







**КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

2020

П  
Р  
А  
В  
И  
Л  
А  
  
З  
Е  
М  
Л  
Е  
П  
О  
Л  
Ь  
З  
О  
В  
А  
Н  
И  
Я  
  
И  
  
З  
А  
С  
Т  
Р  
О  
Й  
К  
И

**Условные обозначения:**

- Граница субъекта Российской Федерации
- Граница МО СП "Деревня Чубарово"
- Планировочная граница МО СП "Деревня Чубарово"
- Граница населенного пункта

**Жилые зоны:**

- Ж-1 Зона застроенных малоэтажными жилыми домами

**Зоны общественно-делового назначения:**

- Д-1 Зона делового, общественного и административного назначения

**Промышленные зоны:**

- П-1 Промышленная зона с размещением промышленных предприятий и складов V-VI класса опасности (санитарно-защитная зона - до 100 м)
- П-2 Промышленные предприятия III - I класса опасности (санитарно-защитная зона - до 500 м)

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**

- ИТ-1 Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

- С-1 Зона сельскохозяйственного использования
- С-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельскохозяйственного производства
- С-3 Зона размещения садово-огородных участков

**Зоны рекреационного назначения:**

- Р-1 Зона мест отдыха общего пользования (зона санатория, парка, бульвара)
- Р-2 Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, каналы)
- Р-3 Зона рекреационных объектов

**Зоны особо охраняемых территорий:**

- ООТ-1 Зона территорий объектов культурного наследия

**Зоны специального назначения:**

- З-1 Зона размещения складов
- З-2 Зоны вывоза отходов, складирования и боя бытовых отходов (СБТ)

**Целевые назначения земель:**

- Земля лесного фонда
- Земля сельскохозяйственного назначения
- Земля водного фонда
- Земля особо охраняемых территорий и объектов
- Земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телекоммуникаций, информационных технологий, землек для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

**Зоны с особыми условиями использования территории:**

- Прибрежная защитная полоса
- Высокорастворная зона
- Береговая линия
- Охранная зона
- Санитарно-защитная зона
- Зона санитарно-охраны объектов питьевого водоснабжения
- Территории, подверженные коррозийно-суффозионным процессам
- Территории, подверженные оползням
- Территории, подверженные подтоплению

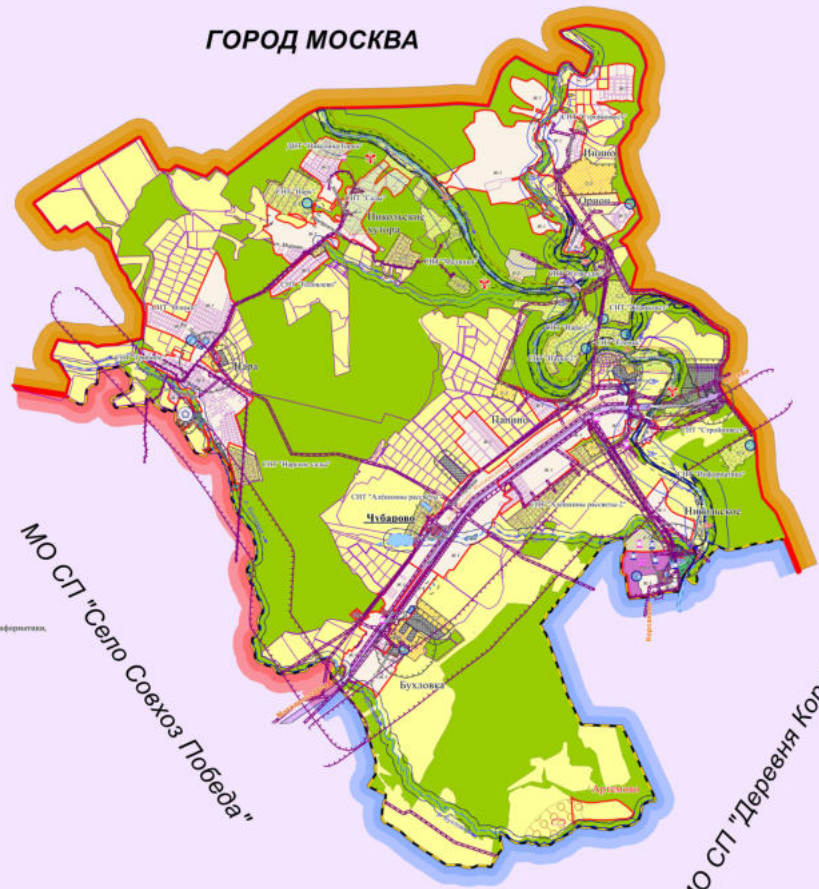
**Объекты культурного наследия:**

- Выявленные
- Лексикаль
- Обладание признаками объектов культурного наследия
- Граница планировочного ООПТ регионального значения
- ОКС специального назначения

ГОРОД МОСКВА

МО СП "Село Союз Победа"

МО СП "Деревня Корсаково"





**КАРТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
(ОКС предусмотрены документами территориального планирования)

ГОРОД МОСКВА



2020

П  
Р  
А  
В  
И  
Л  
А  
  
З  
Е  
М  
Л  
Е  
П  
О  
Л  
Ь  
З  
О  
В  
А  
Н  
И  
Я  
  
И  
  
З  
А  
С  
Т  
Р  
О  
Й  
К  
И

**Условные обозначения:**

- Граница субъекта Российской Федерации
- Граница МО СП "Деревня Чубарово"
- Планировочная граница МО СП "Деревня Чубарово"
- Граница населенного пункта

**Жилые зоны:**

- Ж-1 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

**Зоны общественно-делового назначения:**

- О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

**Производственные зоны:**

- П-1 Производственная зона с размещением промышленных предприятий и объектов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны - до 100 м)
- П-2 Промышленные предприятия III - I класса вредности (санитарно-защитные зоны - до 500 м)

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**

- И-1 Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

- С-1 Зона сельскохозяйственного использования
- С-2 Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства
- С-3 Зона размещения садово-огородных участков

**Зоны рекреационного назначения:**

- Р-1 Зона мест отдыха общего пользования (зоны скверов, парков, бульваров)
- Р-2 Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, плотины)
- Р-3 Зона рекреационных объектов

**Зоны особо охраняемых территорий:**

- О-1 Зона территорий объектов культурного наследия

**Зоны специального назначения:**

- С-4 Зона размещения кладбищ
- С-5 Земельные участки, находящиеся в поле зрения ВСЧС (СЗУ)

**Объекты культурного наследия:**

- Вышележащие
- Ансамбль
- Объекты размещения объектов культурного наследия
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Граница планировочного ООПТ регионального значения

**Объекты капитального строительства (ОКС):**

- Муниципальное учреждение (администрация)
- Учебно-образовательного назначения
- Социального обеспечения
- Культурно-досугового назначения
- Здравоохранения
- Отдыха и туризма
- Спортивного назначения
- Торговли
- Объекты общественного питания
- Почта
- Производственного и коммунально-складского назначения
- Сельскохозяйственного назначения
- Специального назначения
- Пожарный гидрант
- Площадка (вспр.) для забора воды пожарной техникой
- Пожарное депо

**Мелкие наземные земель:**

- Земли лесного фонда
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли водного фонда
- Земли особо охраняемых территорий и объектов

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения



**ОКС транспортной инфраструктуры:**

- Автомобильные дороги
- Улицы, проезды
- ▲ Автобусная остановка
- Автоматические стоянки
- Дорожки, аллеи
- Мосты
- ✕ Станция технического обслуживания

**ОКС инженерной инфраструктуры:**

- Водоочистная база
- Скважина
- Очистные сооружения
- ▲ Газорегуляторный пункт (ГРП)
- ▲ Трансформаторная подстанция (ТП)
- ▲ Автоматическая телефонная станция (АТС)
- ▲ Антенно-мачтовые сооружения





Сельское поселение деревня Корсаково Жуковский район  
Калужская область

## ПРАВИЛА землепользования и застройки

д. Корсаково

Сельское поселение деревня Корсаково Жуковский район  
Калужская область

## ПРАВИЛА землепользования и застройки

Утверждены Решением Сельской Думы №131 от 21.11.2007 г.  
(с изменениями и дополнениями, внесёнными Решениями Сельской Думы МО  
сельское поселение деревня Корсаково № 30 от 03 сентября 2010 г., №21 от 19  
августа 2011 года, № 11 от 22 марта 2012 года,  
№ 23 от 13 июля 2012 года, № 40 от 07.11.2012 года,  
№ 8 от 04 октября 2013 года,

№26 от 17 июля 2014 года, №12 от 12.03.2015 года, №23 от 27 августа 2015  
года, № 35 от 24 ноября 2015 года, № 2 от 01.02.2016 года, №15 от 26 апреля  
2016 года,

№16 от 26 апреля 2016 года).

д. Корсаково

СОДЕРЖАНИЕ:

ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	4
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	9
Статья 3. Территориальные зоны.....	10
Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение.....	12
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	13
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	14
Статья 7. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.....	14
Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку.....	15
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке.....	16

13.6. Приемка в эксплуатацию нежилых помещений различного целевого назначения, которые построены путем перевода из жилых помещений, зданий и строений административного, производственного и другого назначения осуществляется приемочными комиссиями, создаваемыми администрацией муниципального района, с обязательным включением в состав комиссий представителей отдела архитектуры и градостроительства администрации МР «Жуковский район», Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калужской области в Боровском, Жуковском, Тарусском районах, Жуковский филиал КП «БТИ», Госпожнадзора и органа охраны памятников архитектуры в случае нахождения помещения в здании, являющим памятником архитектуры или расположенным в охранной зоне памятника.

13.7. В случае размещения в реконструируемых помещениях магазинов, предприятий быта и других видов предпринимательской деятельности, лицензия на право торговли и другую деятельность, подлежащую лицензированию, выдается лишь при предоставлении копии акта приемки помещения комиссией.

13.8. Собственники жилых и нежилых помещений или организации, обслуживающие жилищный фонд, при обнаружении случаев самовольного переустройства инженерного оборудования или самовольной перепланировки помещений обязаны инициировать рассмотрение такого факта на административной комиссии.

13.9. Лица, допустившие самовольное переустройство или перепланировку, привлекаются к ответственности в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ, и статьями 7.21; 7.22; 9.4 и 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

13.10. При установлении факта нарушения требований нормативных документов и условий, изложенных в настоящей статье, в процессе перепланировки и переустройства жилых и (или) нежилых помещений, зданий и строений физические или юридические лица, допустившие самовольное переустройство, обязаны по требованию органа местного самоуправления или уполномоченного им представителя привести помещение (оборудование) в исходное состояние, произвести работы по восстановлению конструкций и приведению инженерного оборудования в исправное состояние за свой счет.

## Статья 24. Ограждение земельных участков.

1. Ограды устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Установка ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., должна быть согласована с отделом архитектуры.

2. Ограды следует устраивать преимущественно в виде живых изгородей из однорядных или многорядных посадок кустарников, из сборных железобетонных элементов, металлических секций, древесины и проволоки. Применение металла и проволоки для устройства оград должно быть ограничено.

3. Ограды со стороны улиц должны быть прозрачными. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 2 м.

4. Постоянные и временные ограды следует устанавливать с учетом следующих технологических требований: осевые линии оград должны быть закреплены на местности установкой створных знаков, долговременность которых следует определять исходя из

конкретных условий стройки; траншея под цоколь ограды должна быть отрыта механизированным способом с запасом по ширине до 10 см в обе стороны от оси и на 10 см глубже отметки положения низа цоколя (для устройства дренирующего слоя). Длину захватки отрываемой траншеи следует устанавливать с учетом осыпания грунта стенок траншеи; ямы под стойки ограды следует бурить глубиной на 10 см большей глубины установки стоек для возможности установки верха стоек по одной горизонтальной линии на возможно больших по длине участках, устройства дренирующей подушки и исключения необходимости ручной подчистки дна ямы; в глинах и суглинках ямы должны иметь глубину не менее 80 см, а в песках и супесях — не менее 1 м; дренирующий материал в ямах и траншеях должен быть уплотнен: песок - поливом, гравий и щебень - трамбованием до состояния, при котором прекращается подвижка щебня и гравия под воздействием уплотняющих средств. В песчаных и супесчаных грунтах дренирующие подушки под цоколи и стойки оград не делаются.

5. Ограды в виде живой изгороди должны устраиваться посадкой одного ряда кустарника в заранее подготовленные траншеи шириной и глубиной не менее 50 см. На каждый последующий ряд посадок кустарника ширина траншей должна быть увеличена на 20 см. В состав многорядной живой изгороди могут быть включены деревья, а также заполнения из проволоки на стойках. Устройство живых изгородей следует производить в соответствии с требованиями статьи 29 настоящих Правил.

6. Ограда из проволоки должна повторять рельеф местности. Проволоку следует устанавливать параллельными земле рядами не реже, чем через 25 см. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещено.

7. Ограды из стальной сетки должны выполняться в виде секций, устанавливаемых между стойками.

8. Ограды из сборных железобетонных элементов должны устанавливаться, начиная с установки первых двух стоек на временных креплениях, удерживающих стойки в вертикальном положении. В стойках должны быть прочищены пазы и в них введены сборные элементы ограды. Собранная секция должна быть установлена на временных креплениях в проектное положение. После этого панель заполнения секции должна быть обжата монтажными струбцинами до плотного прилегания к стойкам в пазах. Затем на временных креплениях устанавливается третья стойка и аналогично собирается и крепится заполнение второй секции ограды. После монтажа нескольких секций следует выверить ее положение в плане и по горизонтали и забетонировать все стойки, кроме последней, бетонировать которую следует после сборки и выверки положения последующих нескольких секций ограды. Стойки сборной железобетонной ограды должны быть забетонированы и выдержаны на временных креплениях не менее одной недели. Бетон для крепления стоек должен иметь марку не ниже 200 и морозостойкость не менее 50 циклов.

9. В местах понижения поверхности земли и на косогорах следует устраивать подсыпки или доборные цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции. Цоколи следует выполнять из типовых элементов или из кирпича шириной не менее 39 см. Верх кирпичного цоколя должен быть прикрыт двускатным сливом из раствора марки не ниже 150 и морозостойкостью не менее 50 циклов.

10. Приемка оград должна осуществляться путем проверки прямолинейности и вертикальности ограды. Не допускаются отклонения в положении всей ограды и отдельных ее элементов в плане, по вертикали и по горизонтали более чем на 20 мм, а также наличие дефектов, сказывающихся на эстетическом восприятии ограды или на ее прочности. Диагональные и



крестовые связи должны быть плотно пригнаны и надежно закреплены. Стойки оград не должны качаться. Сборные элементы оград должны плотно сидеть в пазах. Металлические элементы оград и сварные соединения должны быть прокрашены атмосферостойкими красками.

Статья 25. Озеленение территории. Посадка, эксплуатация и вырубка зеленых насаждений.

1. Все зеленые насаждения, независимо от ведомственной принадлежности, а также природные участки растительности являются неприкосновенным муниципальным зеленым фондом сельского поселения.

Проектирование любых объектов капитального строительства в населенных пунктах сельского поселения должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений или природного зеленого фонда.

2. Все посадки зеленых насаждений должны выполняться по разработанным проектам или программам, согласованными с отделами архитектуры и экологии муниципального района.

3. Запрещается во всех посадках использовать некондиционный посадочный материал.

4. При ремонте и восстановлении насаждений необходимо использовать однотипный по породе материал. Замена породы должна производиться по согласованию с отделами архитектуры и экологии муниципального района

5. Посадка деревьев и кустарников должна вестись с соблюдением агротехнических требований, соответствующей каждой породе деревьев и кустарников.

6. Сразу после посадки деревьев выполняются приствольные круги диаметром 1 м, которые 43 поддерживаются черным паром в течение 2-5 лет /в зависимости от породы/, а затем засеваются газонной травосмесью.

Посадку деревьев и кустарников производить от стен зданий и коммуникаций на расстоянии, соответствующем нормативам СНиП.

7. Требования по озеленению территорий населенных пунктов сельского поселения.

7.1. Озеленение осуществляется в соответствии с Генеральным планом населенного пункта по специальным проектам.

7.2. Озеленение территории проводится в соответствии с установленными градостроительными, экологическими, санитарно - гигиеническими и другими нормами (требованиями).

7.3. Производство всякого рода самовольных посадок зеленых насаждений запрещается, кроме земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Граждане и юридические лица вправе самостоятельно и за свой счет проводить посадку зеленых насаждений по проектам и эскизам, согласованным с органами архитектуры и градостроительства и специально уполномоченным органом по защите зеленых насаждений.

7.4. Объекты, входящие в категорию насаждений общего пользования, имеют самостоятельное значение и входят в титульный список проектирования и строительства как отдельные объекты.

администрации соответствующей территории, Жуковскому участку «Водоканал», предприятию коммунальных электрических сетей, другим организациям, имеющим в районе аварии подземные сооружения.

Если авария произошла на подземных инженерных сетях общего районного значения, телефонограмма передается, кроме указанных организаций также дежурному по администрации района. Техническое руководство аварийно-восстановительными работами в этом случае осуществляется специально созданным штабом и организацией, на балансе которой находятся поврежденные сети.

8.2. В случае если работы по ликвидации аварии требуют полного или частичного закрытия проезда, ДПС ОВД совместно с отделом архитектуры и градостроительства района принимают оперативное решение о временном закрытии проезда, маршруте объезда транспорта и установлении совместно с заинтересованными эксплуатационными организациями кратчайшего срока ликвидации повреждений.

8.3. При продолжительности работ по ликвидации аварий более 72 часов юридические лица, производящие работы обязаны, не прекращая начатые работы, получить в отделе архитектуры и градостроительства разрешение (лицензию) на производство аварийно-восстановительных работ (на общих основаниях по исполнительным чертежам эксплуатационной организации).

8.4. Восстановление оснований дорожного покрытия и тротуаров, зеленых насаждений после ликвидации аварии и засыпки разрытия выполняется юридическими лицами, производящими ликвидацию аварии (в отдельных случаях - юридическими и физическими лицами, на балансе которых находятся эти сети). Восстановление дорожных покрытий и тротуаров выполняется в течение одних суток после выполнения работ.

Статья 28. Требования по использованию земель и к застройке в зоне памятников истории и культуры.

1. Застройка населенных пунктов сельского поселения, размещение, проектирование и строительство отдельных объектов капитального строительства должны осуществляться с соблюдением положений градостроительной политики, направленной на выявление и сохранность памятников, расположенных на территории сельского поселения, являющихся достоянием национальной культуры страны.

2. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охраны объекта культурного наследия:

- охранная зона;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта.

Границы зон, обозначенные ОХ-2, показаны на картах территориального зонирования населенных пунктов, где имеются объекты культурного наследия (Приложения № 1-№ 10 настоящих Правил). 3. Производство реставрационных, строительных, земляных, проектно-исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон объектов культурного значения может осуществляться только при наличии разрешения, выданного отделом архитектуры муниципального района при согласовании с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия Калужской области

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется в соответствии с настоящими Правилами и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 37. Ответственность за нарушения Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Калужской области, иными нормативными правовыми актами.

## ЧАСТЬ II. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 2.1. Карты градостроительного зонирования муниципального образования сельского поселения. Градостроительные регламенты.



## Статья 38. Карты градостроительного зонирования.

1. Карты градостроительного зонирования муниципального образования сельского поселения показаны в приложениях № 1-10 к данному разделу настоящих Правил.

На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон.

1.1. Жилые зоны:  
Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.  
Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами. Ж-4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами. Ж-5 Зона садово-дачных участков.

1.2. Общественно-деловые зоны:

ОД-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

ОД-2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.

ОД-2с Зона специализированного коммерческого использования объектов спортивно-зрелищного назначения.

ОД-2т Зона специализированного коммерческого использования объектов общественно-транспортного назначения.

ОД-2у Зона специализированного некоммерческого использования объектов учебного и научного назначения.

ОД-2м Зона специализированного некоммерческого использования объектов медицинского назначения.

ОД-2к Зона специализированного некоммерческого использования объектов, связанных с отпавлением культуры.

ОД-3 Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

1.3. Зоны промышленные, инженерной и транспортной инфраструктур:

П-1 Коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

П-2 Производственные зоны – зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

П-2а Зоны предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны - до 100 м).

П-2б Зоны предприятий и складов III класса вредности (санитарно-защитные зоны - до 300м).

П-2в Зоны предприятий и складов II-I классов вредности (санитарно-защитные зоны - до 500м и более).

П-3 Иные зоны воздействия.

1.4. Зоны сельскохозяйственного использования:

С-1 Зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

1.5. Зоны рекреационного назначения:

Р-1 Зона городских лесов, скверов, парков, бульваров, городских садов.

Р-2 Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, пляжи).

Р-3		Зона		рекреационных	объектов.
1.6.	Зоны		особо	охраняемых	территорий:
ОХ-1		Зона		памятников	природы.
ОХ-2	Зона	территорий		объектов культурного	наследия.
1.7.		Зоны		специального	назначения:
СН-1	Зона	размещения	кладбищ,	скотомогильников,	крематориев.
СН-2	Зона	размещения объектов	сбора, утилизации	бытовых и промышленных	отходов.
СН-3	Зона	размещения		специальных	объектов.
1.8.	РЗ		Зоны	резервных	территорий.

2. Применительно к поименованным в п.1 настоящей статьи настоящих Правил территориальным зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

а) основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства,

б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляемые совместно с ними.

3. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

Территории, зарезервированные для строительства дорог и иных сооружений общего пользования, а также территории, планируемые под застройку, обозначены на карте как резервные территории - РЗ.

4. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, милиции - разрешены во всех зонах и представлены в списках "вспомогательных видов использования".

5. Перечень и описание зон:

**Ж - ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- индивидуальное жилищное строительство;  
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;

- общее пользование территории.

(в редакции Решения Сельской Думы No 23 от 27.08.2015 года):

## ОХ-2 Зона территорий объектов культурного наследия.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются федеральным и областным законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

## СН – ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ СН-1 Зона размещения кладбищ, скотомогильников, крематориев.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- захоронения (для действующих кладбищ),
- колумбарии (для действующих кладбищ),
- мемориальные комплексы,
- дома траурных обрядов,
- бюро похоронного обслуживания,
- бюро-магазины похоронного обслуживания,
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны, - культовые объекты.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- крематории (для действующих кладбищ),
- захоронения (для закрытых кладбищ),
- временные торговые объекты,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

## СН-2 Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов. Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- полигоны твердых бытовых отходов,
- полигоны промышленных отходов,
- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия,
- предприятия по утилизации отходов,
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,
- строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строения и сооружения, связанные с основным разрешенным видом использования, - строения для обслуживающего персонала,
- строения для обеспечения допуска и охраны,
- автостоянки для временного хранения грузовых и легковых автомобилей.

## СН-3 Зона размещения специальных объектов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- военные городки и режимные зоны,
- запретные зоны,
- запретные районы.

Режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.



## РЗ - РЕЗЕРВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ.

Земельные участки, зарезервированные под будущее строительство объектов государственного и муниципального значения. Они включают в себя трассы будущих магистральных автодорог, газо-проводы, водопроводы, объекты социальной и инженерной инфраструктуры и другие объекты общественного использования.

Статья 39. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в жилых зонах: 1.1. Ж-1 - Зона малоэтажной застройки индивидуальными домами;

Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства - 400 кв.м.;

При проведении государственного кадастрового учета земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, уточненная при межевании площадь таких земельных участков не может превышать указанную в правоустанавливающем документе площадь более чем на следующие минимальные размеры: - в сельских поселениях - 0,04 га. (в редакции Решения Сельской Думы No 40 от 07.11.2012 года).

1.1.1. Минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» или «приусадебный участок личного подсобного хозяйства» - 400 кв.м.

Максимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» или «приусадебный участок личного подсобного хозяйства» - 1800 кв.м. (за исключением вновь образуемых земельных участков, площадь которых не должна превышать 1500 кв.м.) (в редакции Решения Сельской Думы No 23 от 27.08.2015 года).

1.1.1.1. Минимальный размер земельного участка по красной линии застройки – 15 метров. (в редакции Решения Сельской Думы No 11 от 22.03.2012 года).

1.1.1.1.1. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м (или в соответствии со сложившейся линией застройки).

1.1.2. Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

1.1.3.1. от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3 м;
- хозяйственных и прочих строений – 1 м;
- открытой стоянки – 1м;
- отдельно стоящего гаража – 1м.

1.1.3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений:  
▪ в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*.

1.1.3.3. Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

1.1.3. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

1.1.4. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

1.1.5. Коэффициент использования территории – не более 0,67.

1.1.6. Высотазданий.

1.1.7.1. Для всех основных строений:

- количество надземных этажей – до трех;
- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10м;
- до конька скатной кровли – не более 15 м.

1.1.7.2. Для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м;
- до конька скатной кровли – не более 7 м.

1.1.7.3. Как исключение: шпильи, башни, флагштоки – без ограничения.

1.1.7.4. Дом должен включать как минимум следующий состав помещений: жилая(ые) комната(ы), кухня (кухня-ниша) или кухня-столовая, ванная комната или душевая, уборная, кладовая или встроенные шкафы; при отсутствии централизованного теплоснабжения - помещение для теплового агрегата.

В доме должно быть предусмотрено отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, электроснабжение и радиовещание.

Площади помещений дома определяются с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м<sup>2</sup>, спальни - 8 м<sup>2</sup>; кухни (кухни- ниши)- 6 м<sup>2</sup>; площадь кухни-столовой должна быть равна или превышать площадь кухни (кухни- ниши).

Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7м, передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м, ванной - 1,5 м, уборной - 0,8м. Глубина уборной должна быть не менее 1, 2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5 м при открывании двери внутрь.

Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни или кухни-столовой должна быть не менее 2,7 м. Высоту жилых комнат, кухни и других помещений, расположенных в мансарде, и при необходимости в других случаях, определяемых застройщиком, допускается принимать не менее 2,3 м. В коридорах и при устройстве антресолей высота помещений может приниматься не менее 2,1 м. (в редакции Решения Сельской Думы № 26 от 17.07.2014 г.).

1.1.7. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

1.1.8. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения.

1.1.8.1. Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

1.1.10. Требования к ограждениям земельных участков:

1.1.10.1. со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;

1.1.10.2. характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;

1.1.10.3. ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,5 м.

1.1.11. Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка – 1,94.

1.2. Ж-2 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки.

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зоне Ж-2 указаны в прилагающихся таблицах 1-4.

Для разрешенных видов жилого строительства:  
Таблица 1. Участки для отдельно стоящих односемейных жилых домов 1-4 этажей. Таблица 2. Участки для спаренных односемейных жилых домов 1-4 этажей. Таблица 3. Участки для односемейных жилых домов блокированного типа 1-4 этажей. Таблица 4. Участки для многоквартирных жилых домов 2-4 этажей.

1.3. Ж-3 Зона среднеэтажной жилой застройки 3-6 этажей.

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зоне Ж-3 указаны в прилагающихся таблицах 1-5.

Для разрешенных видов жилого строительства:  
Таблица 1. Участки для отдельно стоящих односемейных жилых домов 1-4 этажей. Таблица 2. Участки для спаренных односемейных жилых домов 1-4 этажей. Таблица 3. Участки для односемейных жилых домов блокированного типа 1-4 этажей. Таблица 4. Участки для многоквартирных жилых домов 2-4 этажей. Таблица 5. Участки для многоквартирных жилых домов 5-16 этажей.

1.4. Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки 5-16 этажей.

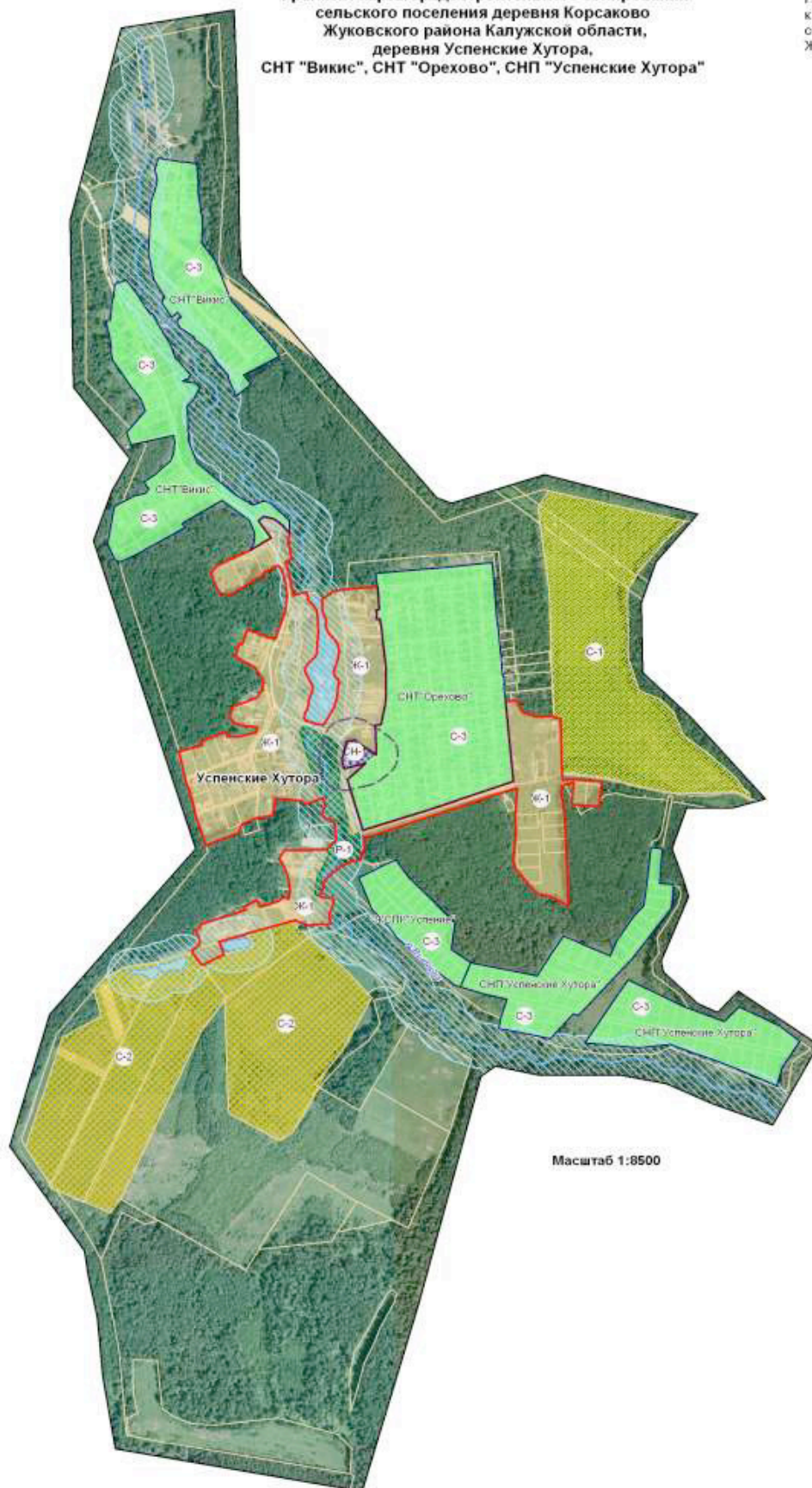


## Условные обозначения

	Наименование садовых некоммерческих товариществ
	Наименование гидрографии
	Наименование населенного пункта
	Граница муниципального образования
	Граница населенного пункта
	Граница садового некоммерческого товарищества
	Перспективная граница населенного пункта
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Зона садово - дачных участков
	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
	Зона лесов, скверов, парков, бульваров, садов
	Зона промышленных предприятий и складов V-IV класса вредности (санитарно-защитные зоны до 100 м.)
	Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями
	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельскохозяйственного производства
	Зона территорий объектов культурного наследия
	Зона размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников
	Санитарно-защитная зона кладбища
	Водоохранная зона
	Гидрография
	Границы земельных участков

**Фрагмент карты градостроительного зонирования  
сельского поселения деревня Корсаково  
Жуковского района Калужской области,  
деревня Успенские Хутора,  
СНТ "Викис", СНТ "Орехово", СНП "Успенские Хутора"**

Приложение № 3  
к Правилам землепользования и застройки  
сельского поселения деревня Корсаково  
Жуковского района Калужской области



Масштаб 1:8500





**Фрагмент карты градостроительного зонирования  
сельского поселения деревня Корсаково  
Жуковского района Калужской области  
деревня Ольхово, СНТ "Ливадия,  
СНТ "Лазурный берег"**

Приложение № 5  
к Правилам землепользования и застройки  
сельского поселения деревня Корсаково  
Жуковского района Калужской области.



Масштаб 1:7000







## Анализ Правил землепользования и застройки

В настоящее время развитие территории исследования определяют Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципальных образований сельских поселений «Деревня Чубарово» (редакция 2018 г.) и «Деревня Корсаково» (редакция 2016 г.).

В ПЗЗ МО СП «Деревня Чубарово» объектам культурного наследия (ОКН) посвящены следующие положения:

- в состав зон с особыми условиями использования территории включены «Территории объектов культурного наследия»;
- приведен перечень находящихся на территории сельского поселения ОКН (выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия);
- установлен порядок определения территории ОКН и режима ее использования, основанный на положениях Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- указаны меры по обеспечению сохранности ОКН, выявленного ОКН и объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия;
- приведены положения о зонах охраны ОКН, основанные на Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972;
- указаны зоны минимальных расстояний памятников истории и культуры до транспортных и инженерных коммуникаций.

На карте градостроительного зонирования ПЗЗ обозначена зона территорий объектов культурного наследия (ОХ-2). Она находится только в пределах с. Никольского и включает установленную приказом управления по охране объектов культурного наследия Калужской области большую часть территории «Ансамбля усадьбы Глебовых» с главным домом и парком, а также участки, прилегающие к ней с севера, запада и юга (южный участок представляет собой по преимуществу сохранившуюся территорию бывшего плодового сада). Вместе с тем, часть территории Ансамбля с церковью Рождества определена как зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1). Участки к югу и востоку от территории Ансамбля предназначены для застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1), участки к северу и востоку – как зоны рекреационного назначения – зона мест отдыха общего пользования (зона скверов, парков,

бульваров) (Р-1) и зона рекреационных объектов (Р-3). Кроме того, участок к востоку, в непосредственной близости от территории Ансамбля, на пойменном лугу, играющем важнейшую роль во взаимосвязях Ансамбля с его исторической средой, определен как производственная зона – промышленных предприятий III – I класса вредности с санитарно-защитной зоной до 500 м (П-2).

Градостроительное зонирование с. Никольского не затрудняет достижение цели настоящего проекта – обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых» в его исторической среде – за исключением зоны П-2: строительство, соответствующее назначению этого участка, может принципиально исказить историческую среду Ансамбля.

В ПЗЗ МО СП «Деревня Корсаково» в связи с объектами культурного наследия только в состав зон особо охраняемых территорий включена зона территорий объектов культурного наследия.

В градостроительных регламентах обоих ПЗЗ указаны параметры объектов капитального строительства. В частности, в зонах застройки малоэтажными жилыми домами (малоэтажной застройки индивидуальными домами) для основных строений допускается количество надземных этажей до трех, высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 10 м, до конька скатной кровли не более 12 м (ПЗЗ МО СП «Деревня Чубарово») и не более 15 м (ПЗЗ МО СП «Деревня «Корсаково»); для вспомогательных строений высота до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли не более 7 м. В ПЗЗ МО СП «Деревня Чубарово» указаны предельные высоты зданий и сооружений: в зонах общественно-делового назначения и рекреационных объектов – 27 м, в зонах промышленных предприятий III – I класса вредности и зонах, занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйственного производства – 18 м; кроме того, приведены требования к ограждениям земельных участков в зоне застройки малоэтажными домами: характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон, ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м, а фронтальная часть не более 2 м.

Анализ градостроительной документации, действующей на территории исследования, приводит к выводу о том, что ряд установленных на территории исследования регламентов по своим характеристикам и показателям не учитывает наличие ОКН «Ансамбль усадьбы Глебовых» и необходимость обеспечения сохранности этого ОКН в его исторической среде. Установленные регламенты подлежат корректировке и дополнениям.

## **Обоснование границ зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых», сер., кон. XVIII в., 1878 г.**

К настоящему времени зоны охраны «Ансамбля усадьбы Глебовых» не разработаны, не утверждены и не действуют. Вместе с тем, на территории исследования не действуют регламенты каких-либо иных зон охраны объектов культурного наследия или иных проектов, нацеленных на сохранение историко-культурного наследия.

В разрабатываемом проекте в соответствии с федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности «Ансамбля усадьбы Глебовых» в его исторической среде предлагается установить охранную зону объекта культурного наследия, зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зону охраняемого природного ландшафта.

### **Охранная зона**

В проекте разработка охранной зоны основывается на положении федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, ст. 34, п. 2: *«Охранная зона – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия».*

«Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972, п. 9 (б, г, д), предполагает в границах охранной зоны, в частности, *«ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования*



*отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм», «сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды», «обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств».*

Требования к градостроительной деятельности и градостроительным регламентам устанавливаются с учетом запрещения строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды. Понятие «регенерации» разъясняют «Методические рекомендации по отнесению историко-культурных территорий к объектам культурного наследия в виде достопримечательного места», рекомендованные Письмом Министерства культуры от 28 февраля 2017 г. № 49-01.1.-39-НМ: *«Регенерация историко-градостроительной среды – совокупность мер, направленных на восстановление целостности композиционной структуры исторического городского ландшафта на территории достопримечательного места, предусматривающая сохранение, восстановление и преемственное развитие традиционных градостроительных характеристик среды (улично-дорожной сети, исторической парцеллярной структуры, фронта застройки улиц и др.), допускающая компенсационное и адаптивное строительство взамен утраченных элементов застройки или рядовых элементов композиции, не имеющих самостоятельной архитектурно-художественной ценности и находящихся в плохом техническом состоянии, с соблюдением сложившихся типологических, масштабных, стилевых характеристик историко-градостроительной среды и в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом».*

В границы охранной зоны включаются объекты окружающей пространственной среды, представляющие собой природно-градостроительный контекст, без сохранения которого окружающая пространственная среда утратит исторические качества, что ухудшит восприятие объекта культурного наследия.

В настоящем проекте разрабатываемые требования к градостроительной деятельности и градостроительным регламентам представляют собой систему мер для сохранения историчности окружающей пространственной среды. Историчность определяется природными и градостроительными особенностями территории исследования, в значительной степени сохранившимися со времени

создания объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Глебовых» в конце XVIII века.

В разработке охранной зоны учитываются положения действующих Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципальных образований сельских поселений «Деревня Чубарово» и «Деревня Корсаково» Жуковского района Калужской области, на территории которых распространяется территория проектирования.

Проектом предлагается установить охранную зону, охватывающую поясом территорию «Ансамбля усадьбы Глебовых». Зона состоит из участков, непосредственно примыкающих к территории объекта культурного наследия, относившихся прежде к усадьбе Глебовых и церкви Рождества и включающих сектора зрительного восприятия с ближних точек. С севера это участки бывшей хозяйственной зоны и первого парка усадьбы, с юга – незастроенная часть плодового сада, с запада – полоса озеленения, отделявшая парк от полей, с востока – склон, спускающийся от участка церкви Рождества, и подножие склона.

Согласно ПЗЗ МО СП «Деревня Чубарово» участки, предлагаемые к включению в границы охранной зоны, относятся к следующим зонам: с западной и южной сторон – к зоне территории объекта культурного наследия (ОХ-2); с северной стороны – частично к зоне территории объекта культурного наследия (ОХ-2), частично к зоне рекреационных объектов (Р-3); с восточной стороны (к востоку и северо-востоку от церкви Рождества) – частично к зоне делового, общественного и коммерческого использования (ОД-1), частично к зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1).

### **Зона регулирования застройки и хозяйственно деятельности**

В проекте разработка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности основывается на положении Закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ, ст. 34. п. 2: *«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».*

«Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972, п. 10 (а, б, в, г.),

предполагает в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в частности, *«ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений»*, *«ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений»*, *«обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде»*, *«ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде»*.

Зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности в проекте предлагается установить на территориях, объекты которых участвуют в панорамном восприятии «Ансамбля усадьбы Глебовых» и определяют его художественную выразительность. При этом зона устанавливается с учетом планировочной структуры территории исследования, исторически сложившихся силуэтов, включающих силуэты Ансамбля, а также характера и особенностей окружающей его исторической среды.

Зона охватывает следующие участки: с севера – территорию базы отдыха «Ромашка»; с юга – застроенный участок бывшего плодового сада, участок церкви Рождества, застройка на котором необходима для служебной и хозяйственной деятельности церкви, а также участки к югу и юго-западу от бывшего плодового сада, на которых возможно появление застройки; с запада – территорию СНТ. На всех этих участках необходимы требования к размещению жилых домов, хозяйственных и производственных строений, к предельным параметрам зданий и строений, к архитектурным решениям, строительным материалам зданий и строений, а также к ограждениям земельных участков.

Режимы использования земель и земельных участков и градостроительные регламенты на участках зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отличаются в зависимости от расположения участков, находящихся на них объектов, их участия в панорамном или видовом обзоре Ансамбля и входящих в его состав объектов с основных подъездных и пешеходных трасс, а также в зависимости от рельефа местности и территориальной близости к Ансамблю.



Предлагается включить в зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности участки, более удаленные от Ансамбля – расположенные на противоположном (левом) берегу Нары и относящиеся к СНТ «Лазурный Берег» и деревне Ольхово – поскольку они входят в наиболее ценные панорамы, открывающиеся от Ансамбля и с его территории. Регламенты использования этих участков заключаются, в основном, в требованиях к архитектурным решениям новой застройки, включая требования к предельным параметрам, объемно-пространственным композициям и цветовым решениям зданий и строений.

В проекте определение режимов использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах участков устанавливаемой зоны основывается на следующих положениях:

- Использование Ансамбля как организующей формы обширного ландшафта – неотъемлемая часть единого процесса ландшафтно-градостроительного проектирования;
- Сохранение исторических тенденций формирования ландшафтно-градостроительной среды;
- Сохранение исторических тенденций взаимосвязей Ансамбля, включая входящие в его состав объекты, и ландшафтно-градостроительной среды;
- Снижение неблагоприятного воздействия на природную и историко-градостроительную среду в условиях дальнейшего градостроительного освоения территории исследования.

Для регламентных участков сохранен принцип дифференциации, который устанавливается с учетом историко-культурной ценности и сохранности элементов и параметров ландшафтно-градостроительной среды, определенных на основании историко-культурного и визуально-ландшафтного анализа.

По решениям ПЗЗ МО СП «Деревня Чубарово» и МО СП «Деревня Корсаково» участки, предлагаемые к включению в границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, относятся к следующим зонам: с северной стороны – к зоне рекреационных объектов (Р-3); с южной стороны – к зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1), зоне делового, общественного и коммерческого использования (ОД-1) и зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенной для ведения сельскохозяйственного производства (С-2); с западной стороны – к зоне садово-дачных участков (С-1).

## **Зона охраняемого природного ландшафта**

В проекте разработка зоны охраняемого природного ландшафта основывается на положении Закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ, ст. 34. п. 2: *«Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия».*

«Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972, п. 10 (в), предполагает в границах зоны охраняемого природного ландшафта, в частности, *«сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде».*

Зону охраняемого природного ландшафта предлагается установить на территориях, расположенных к северу, юго-востоку и востоку от Ансамбля. Северный участок зоны охраняемого ландшафта представляет собой довольно обширный и в основном старовозрастный древесный массив. Массив ценен не только с природоохранной, но и с исторической точки зрения, поскольку в основе его большей части, ближней к Ансамблю, находится парк первой усадьбы Глебовых середины XVIII века.

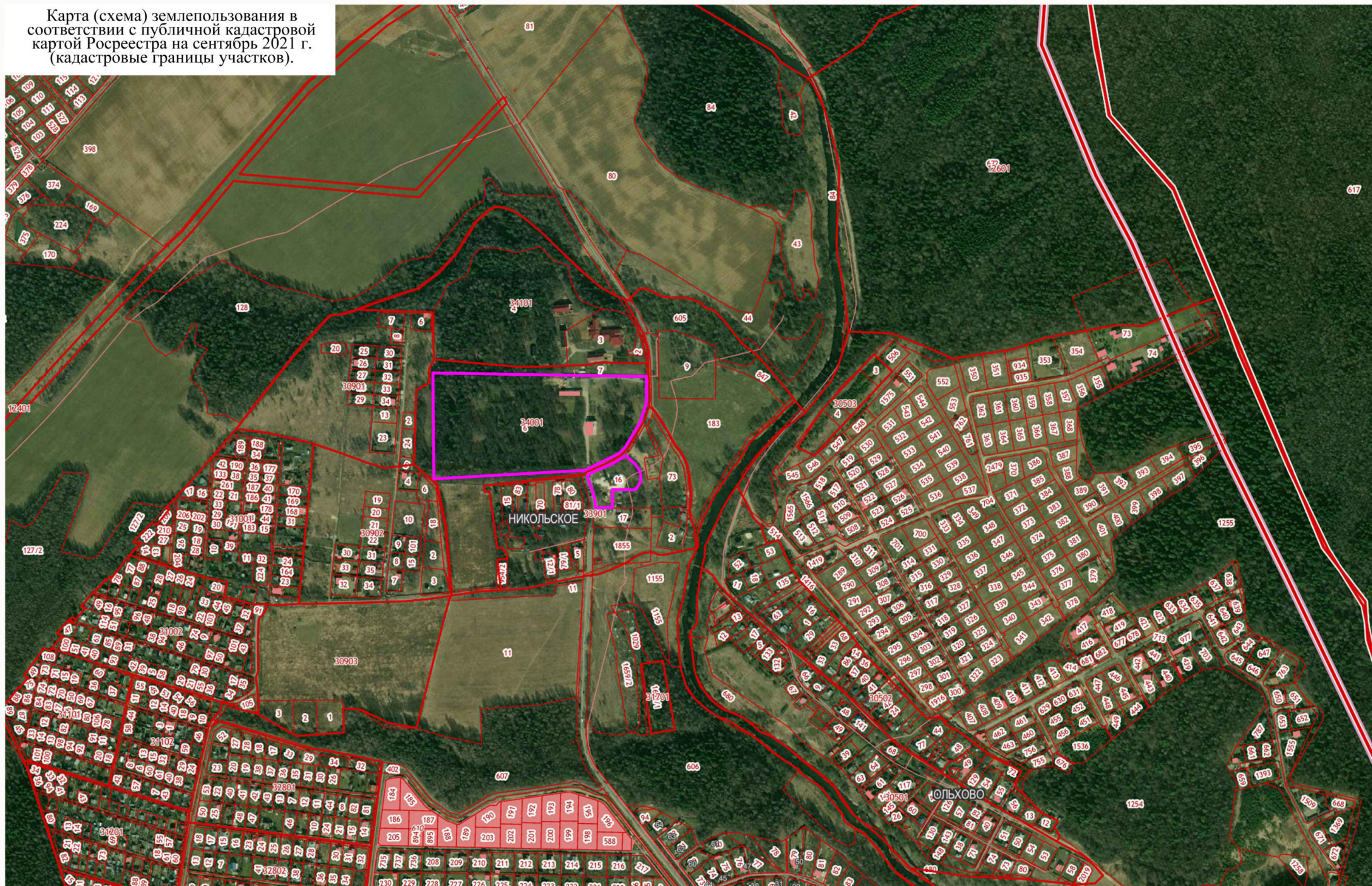
К юго-востоку зона охватывает открытые, луговые пространства берега реки, поднимающегося от берега склона и продолжающегося далее на плато. Сохранение этих пространств необходимо прежде всего для поддержания доминирующей в ландшафте роли церкви Рождества и усадебного парка. Зона охватывает кладбище, расположенное на бывшей церковной земле и, очевидно, существующее не позднее, чем с XVIII века.


К востоку зона охватывает часть долины р. Нары с пойменным лугом, простирающимся от Ансамбля до «стены» приречной растительности, и пониженной частью склона противоположного берега реки. Эта часть долины, сохранившая свой облик со времени создания Ансамбля, живописная и свободная от застройки и дорог, находится с ним в особо ценных композиционных и визуальных взаимосвязях.


Согласно ПЗЗ МО СП «Деревня Чубарово» участки, предлагаемые к включению в границы зоны охраняемого ландшафта, относятся к следующим зонам: с северной стороны – к зоне рекреационного назначения - зоне рекреационных объектов (Р-3) и водоохранной зоне; с юго-восточной и восточной сторон – к зоне рекреационного назначения - зоне мест отдыха общего пользования (зоне скверов, парков, бульваров (Р-1), производственной зоне – промышленным предприятиям III – I класса вредности (П-2), водоохранной зоне и береговой полосе.



Карта (схема) землепользования в соответствии с публичной кадастровой картой Росреестра на сентябрь 2021 г. (кадастровые границы участков).



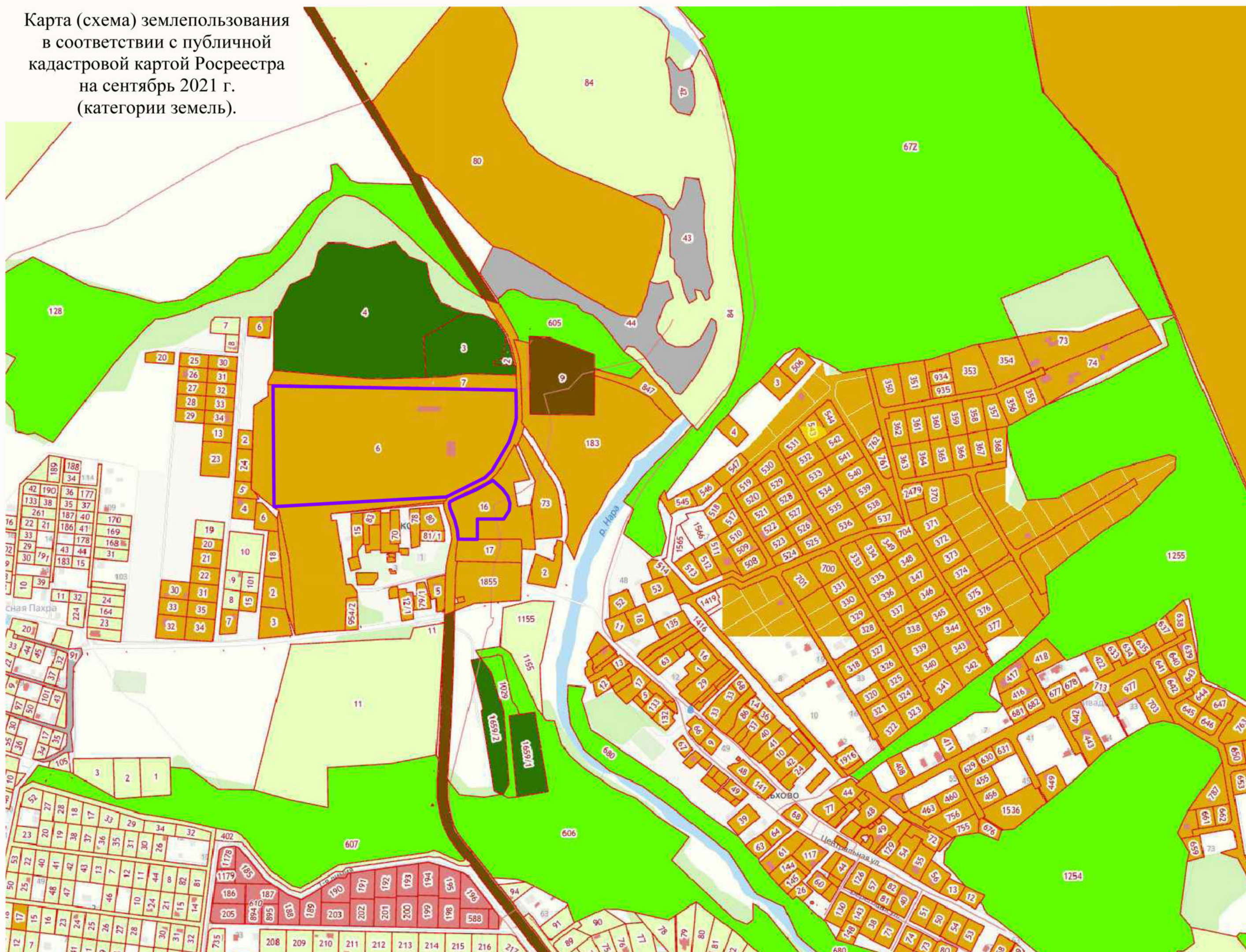
 Объект культурного наследия регионального значения "Ансамбль усадьбы Глебовых", сер., кон. XVIII в., 1878 г. (Калужская обл., Жуковский р-н, с.Никольское, д.9, стр.1, участок 9, д.12), (Приказ управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 02.06.2021 № 66).


 Кадастровые границы участков







					Заказчик: Компания Таравуд Лимитед			
					Адрес: Калужская область, Жуковский район, с.Никольское			
Изм.	Лист	Фамилия	Подпись	Дата	Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Ансамбль усадьбы Глебовых", сер., кон. XVIII в., 1878 г.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Яровой И.Ю.		2021		П	1	2
Архитектор		Серова Т.А.						
Геодезист		Шарафеев М.А.			Карта (схема) землепользования в соответствии с публичной кадастровой картой Росреестра на сентябрь 2021 г. (кадастровые границы участков).	ИП Яровой И.Ю.		



Карта (схема) землепользования  
в соответствии с публичной  
кадастровой картой Росреестра  
на сентябрь 2021 г.  
(категории земель).

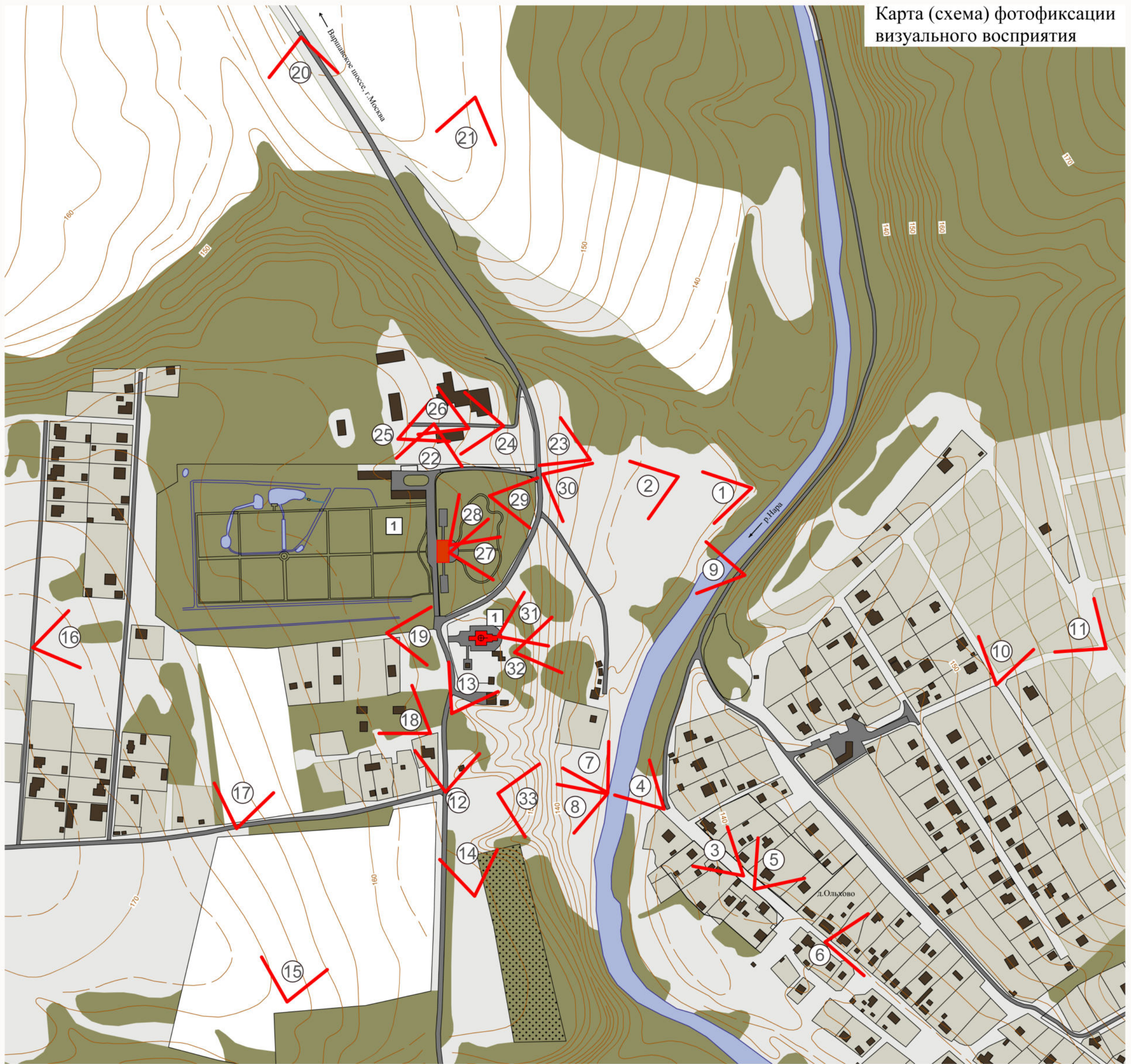


 Объект культурного наследия регионального значения "Ансамбль усадьбы Глебовых", сер., кон. XVIII в., 1878 г. (Калужская обл., Жуковский р-н, с.Никольское, д.9, стр. 1, участок 9, д.12), (Приказ управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 02.06.2021 № 66).

- Категории земель:**
-  категория не установлена
  -  земли лесного фонда
  -  земли особо охраняемых территорий и объектов
  -  земли поселений (земли населенных пунктов)
  -  земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
  -  земли сельскохозяйственного назначения

				Заказчик: Компания Таравуд Лимитед				
				Адрес: Калужская область, Жуковский район, с.Никольское				
Изм.	Лист	Фамилия	Подпись	Дата	Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Ансамбль усадьбы Глебовых", сер., кон. XVIII в., 1878 г.	Стадия	Лист	Листов
		ГАП	Яровой И.Ю.	2021		П	2	2
		Архитектор	Серова Т.А.					
		Геодезист	Шарафеев М.А.		Карта (схема) землепользования в соответствии с публичной кадастровой картой Росреестра на сентябрь 2021 г. (категории земель).			ИП Яровой И.Ю.





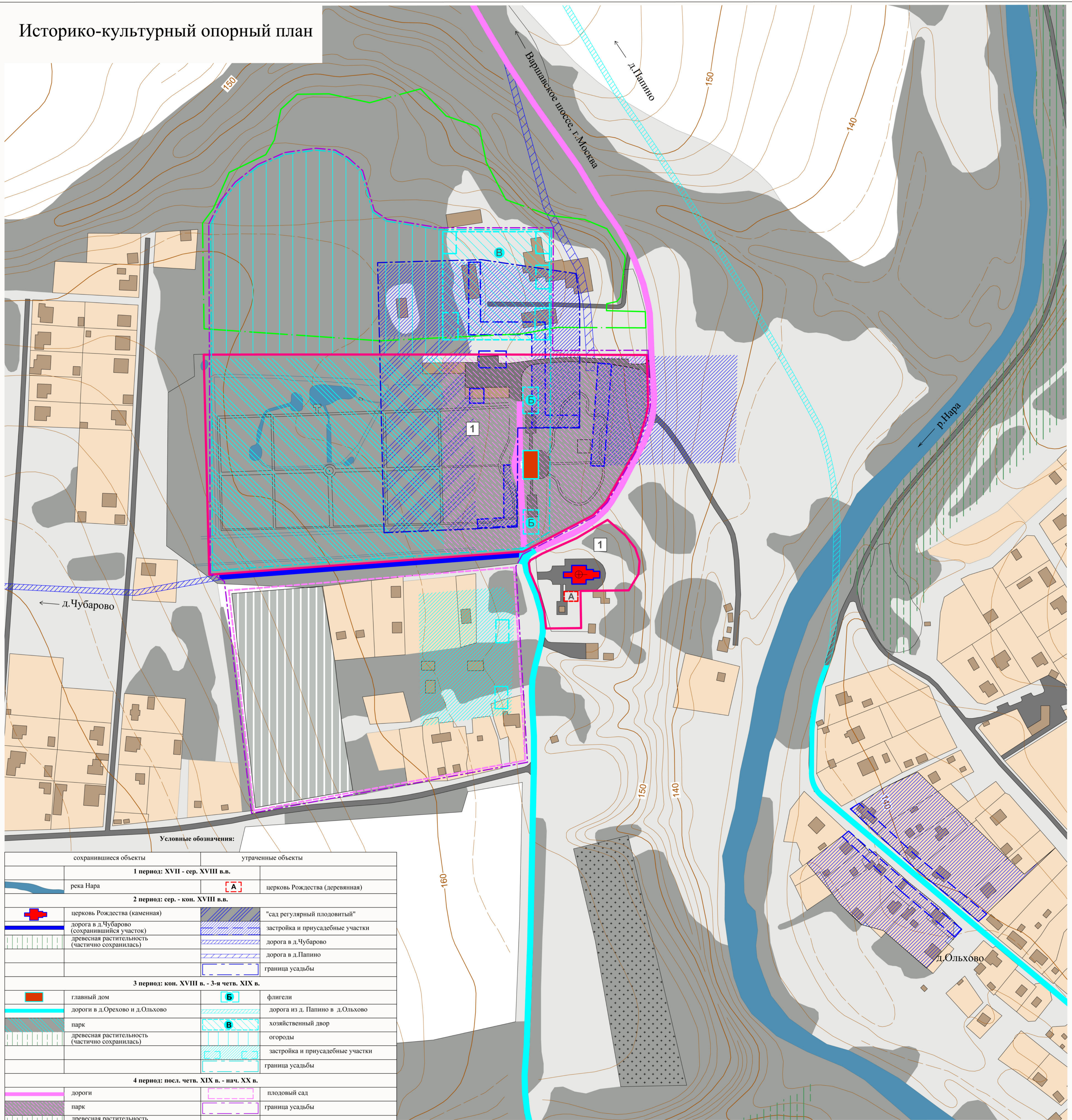
**1** Объект культурного наследия регионального значения "Ансамбль усадьбы Глебовых", сер., кон. XVIII в., 1878 г. (Калужская обл., Жуковский р-н, с.Никольское, д.9, стр. 1, участок 9, д. 12), (Приказ управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 02.06.2021 № 66).

**16** номера точек фотофиксации и направления визуального восприятия

					Заказчик: Компания Таравуд Лимитед			
					Адрес: Калужская область, Жуковский район, с.Никольское			
Изм.	Лист	Фамилия	Подпись	Дата	Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Ансамбль усадьбы Глебовых", сер., кон. XVIII в., 1878 г.	Стадия	Лист	Листов
		Яровой И.Ю.		2021		П	1	1
		Серова Т.А.						
		Шарафеев М.А.						
					Карта (схема) фотофиксации визуального восприятия		ИП Яровой И.Ю.	



# Историко-культурный опорный план



**Условные обозначения:**

сохранившиеся объекты		утраченные объекты	
<b>1 период: XVII - сер. XVIII в.в.</b>			
	река Нара		церковь Рождества (деревянная)
<b>2 период: сер. - кон. XVIII в.в.</b>			
	церковь Рождества (каменная)		"сад регулярный плодовый"
	дорога в д. Чубарово (сохранившийся участок)		застройка и приусадебные участки
	древесная растительность (частично сохранилась)		дорога в д. Чубарово
			дорога в д. Папино
			граница усадьбы
<b>3 период: кон. XVIII в. - 3-я четв. XIX в.</b>			
	главный дом		флигели
	дороги в д. Орехово и д. Ольхово		дорога из д. Папино в д. Ольхово
	парк		хозяйственный двор
	древесная растительность (частично сохранилась)		огороды
			застройка и приусадебные участки
			граница усадьбы
<b>4 период: посл. четв. XIX в. - нач. XX в.</b>			
	дороги		плодовый сад
	парк		граница усадьбы
	древесная растительность (частично сохранилась)		
<b>5 период: нач. XX в. - нач. XXI в.</b>			
	застройка и приусадебные участки		
	дороги		
	воссозданный участок плодового сада		
	база отдыха "Ромашка"		
	древесная растительность		
	луга		
	поля		

**1** Объект культурного наследия регионального значения "Ансамбль усадьбы Глебовых", сер. кон. XVIII в., 1878 г. (Калужская обл., Жуковский р-н, с.Никольское, д. 9, стр. 1, участок 9, д. 12), (Приказ управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 02.06.2021 № 66).

граница территории объекта культурного наследия "Ансамбль усадьбы Глебовых" (Приказ управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 02.06.2021 № 66, приложение 3).

Заказчик: Компания Травул Лимитед				
Адрес: Калужская область, Жуковский район, с.Никольское				
Имя	Лист	Фамилия	Подпись	Дата
ГАП		Яровой И.Ю.		2021
Архитектор		Сорок Т.А.		
Геодетист		Шарафеев М.А.		
Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Ансамбль усадьбы Глебовых", сер., кон. XVIII в., 1878 г.				Статус
Историко-культурный опорный план				Лист
				Листов
				ИП Яровой И.Ю.