



Государственное унитарное предприятие Московской области  
**«Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства»**  
(ГУП МО «НИИПИ градостроительства»)

129110, Москва, ул. Гиляровского, д.47, стр.3, тел: (495) 681-88-18, факс: (495) 681-20-56,  
[www.niipigrad.ru](http://www.niipigrad.ru), e-mail: [info@niipi.ru](mailto:info@niipi.ru)

Заказчик: Администрация городского округа  
Королёв

МК № А-76МК/14 от 23.12.2014 г

## Проект генерального плана городского округа Королёв Московской области

### Материалы по обоснованию

#### ЭТАП III

#### Том III ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

### Мастерская территориального планирования № 3

Генеральный директор

А.Р. Воронцов

Заместитель генерального  
директора по производству

Д.В. Климов

Главный архитектор института

О.В. Малинова

Главный инженер института

Н.А. Рябиков

Руководитель МТП № 3

Домбровская И.Е.

Архив. №	ФИО, подпись и Взамен Арх. №
----------	---------------------------------

## ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

### Коллектив исполнителей

Должность исполнителя	ФИО
Руководитель МТП № 3	Домбровская И.Е.
Главный архитектор МТП № 3	Кривоносова Н.Н.
Главный инженер проекта МТП № 3	Хайретдинов Р.З.
Начальник отдела окружающей среды	Смирнова С.Ю.
Начальник отдела инженерного обеспечения	Зайцева Е.В.
Главный специалист отдела инженерного обеспечения	Раемская Т.А.
Главный специалист отдела инженерного обеспечения	Жарова Н.Б.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛА	стр.
<b>1. ВВЕДЕНИЕ</b>	4
<b>2. ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА</b>	21
<b>3. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НА ТЕРРИТОРИИ</b>	24
<b>4. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ</b>	32
<b>5. УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ РЕГЛАМЕНТНЫХ ЗОН</b>	60

## ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1	Карта историко-культурного опорного плана, историко-архитектурного и ландшафтного анализа	М 1: 10 000
2	Карта границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия (предложения)	М 1: 10 000

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Том III «Объекты культурного наследия» городского округа Королёв Московской области подготовлен в составе материалов по обоснованию генерального плана городского округа Королёв, в соответствии с муниципальным контрактом № А-76МК/14 от 23.12.2014 г.

Целью подготовки настоящего раздела является определение мероприятий, направленных на сохранение объектов культурного наследия.

Для достижения поставленной цели решены следующие задачи:

- подготовлены материалы по обоснованию проекта зон охраны (сведения об объектах культурного наследия, внесенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, отчет о проведенных историко-культурных исследованиях, сведения о визуальном восприятии объектов культурного наследия с основных видовых точек);
- разработаны предложения по установлению границ зон охраны и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах.

Раздел ««Объекты культурное наследия» городского округа Королёв муниципального района подготовлен в соответствии с нормативными правовыми документами Российской Федерации и Московской области:

- Федеральным законом от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Градостроительный кодекс Российской Федерации» № 179-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 26.04.2008 г. № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Постановление Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. N 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"
- Законом Московской области № 26/2005-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области»;
- Схемой территориального планирования Московской области – основными положениями градостроительного развития, утверждённой постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23;
- Другими документами.

При разработке раздела были использованы:

- материалы археологических исследований, предоставленные ....;
- материалы статей, графические и фото материалы, предоставленные ....

Целью данной работы являлась разработка границ и режимов содержания территорий зон охраны памятников истории и культуры - объектов культурного наследия городского округа Королёв - как основы охранного зонирования и градостроительного

регламентирования, использования и развития территории городского округа, обеспечивающего его жизнедеятельность.

Городской округ Королёв был сформирован объединением городских округов Королёв и Юбилейный.

На территории города Королёва расположены объекты культурного наследия федерального и регионального значения, выявленные объекты культурного наследия, среди которых памятники архитектуры, истории, археологии (таблица 2.1.). В соответствии с Единым государственным реестром<sup>1</sup> в городе значатся 36 объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). Среди них: один объект федерального значения – мемориальный музей В.И. Ленина – дом, в котором он жил и работал в 1921-1922 гг., 13 объектов регионального значения, 22 выявленных объекта<sup>2</sup> (17 – памятников археологии, 5 – памятников истории и архитектуры), представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность. К памятникам архитектуры города относятся культовые и гражданские постройки, среди последних – общественные, жилые и производственные здания, дачные строения, усадьбы, включающие парки и водные объекты, больничные комплексы. Памятники истории и культуры в городе связаны с именами людей, внёсших значительный вклад в развитие российского общества.

В настоящее время по заданию Министерства культуры Московской области разрабатываются границы территории «Архитектурного ансамбля Большевской трудовой коммуны» – объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия регионального значения.

---

<sup>1</sup> Перечень объектов культурного наследия, расположенных в границе города Королёва, приводится в соответствии с данными, представленными Министерством культуры Московской области по состоянию на 30.01.2015г.

<sup>2</sup> В соответствии с распоряжением Министерства культуры Московской области от 08.04.2015 № 14РВ-80 «Об осуществлении государственного учёта выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Московской области», объект «Усадьба Калиш. Дача Высоцкого», 1830 -е гг.», расположенный по адресу: Московская область, г. Королёв, пос. Первомайский, исключён из списка выявленных объектов культурного наследия.

Перечень объектов культурного наследия,  
расположенных на территории городского округа Королёв

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Местонахождение объекта культурного наследия	Реквизиты и наименование акта органа государственной власти о постановке на государственную охрану объекта культурного наследия	Наличие документа об утверждении зон охраны	Наличие документа об утверждении границ территории
Объекты культурного наследия федерального значения					
1	Дом, в котором жил и работал Ленин Владимир Ильич в 1921-1922 гг.  В доме - мемориальный музей В.И.Ленина <sup>3</sup>	Ильича ул., 1, стр. а (быв. пос. Костино)	Постановление Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327	п.7 таблицы «Объекты культурного наследия регионального значения»	п.7 таблицы «Объекты культурного наследия регионального значения»
Объекты культурного наследия регионального значения					
1	Церковь Косьмы и Дамиана, 1786 г.	село Большево	Постановление Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327		
2	Дом П.П. Шорыгина, рубеж XIX-XX вв.	Большево мкр., Береговая ул., 19	Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9		
3	Здание богадельни, кон.XIX-нач.XX вв.	Большево мкр., Дурылина ул., 39	Постановление Правительства Московской		

<sup>3</sup> Объект как памятник архитектуры принят под государственную охрану с наименованием «Дом для приезжих» в составе объекта «Усадьба Крафта А.Н. «Костино», нач. XX в.»

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Местонахождение объекта культурного наследия	Реквизиты и наименование акта органа государственной власти о постановке на государственную охрану объекта культурного наследия	Наличие документа об утверждении зон охраны	Наличие документа об утверждении границ территории
			области от 15.03.2002 №84/9		
4	Здание церковноприходской школы, 1862-1863 гг.	Болшево мкр., Дурылина ул., 41	Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9		.
5	Церковь Преображения Господня, 1832-1835 гг.	Болшево мкр., Станционная ул., 45а	Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 №84/9		
6	Дом, в котором в 1936-1954 гг. жил и работал писатель и театровед священник Сергей Николаевич Дурылин. Здесь бывали: художник М.В. Нестеров, певица Н.А. Обухова, актриса А.А. Яблочкина и многие другие деятели отечественной культуры. 1936 г., арх. А.В. Щусев	Болшево мкр., Свободная ул., д. 12	Постановление Правительства Московской области от 12.01.2007 № 8/51		
7	Усадьба Крафта А.Н. «Костино», нач. XX в.: 1. главный дом 2. дом для приезжих 3. дом садовника 4. дом управляющего	Ильича ул., д.д.1 (строения А, 1А, 2А), 5, 6, 6а, 7 д.6 д.1, стр.А д.1, стр.2А д. 6а	Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9	Постановление Правительства Московской области от 31.10.2014 № 923/41	Распоряжение Министерства культуры Московской области от 17.01.2014 № 6-р

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Местонахождение объекта культурного наследия	Реквизиты и наименование акта органа государственной власти о постановке на государственную охрану объекта культурного наследия	Наличие документа об утверждении зон охраны	Наличие документа об утверждении границ территории
	5. парк с прудом 6. прачечная 7. птичник 8. оранжерея	д. 7 д. 5 д.1, стр.1А			
8	Производственное помещение быв. фабрики Ф. Рабенека, кон.ХХ в.	Первомайский мкр, Советская ул., 71	Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9		
9	Больничный комплекс бумаго красильной фабрики «Товарищества Франца Рабенека», 1915 г.: 1. Лечебный корпус 2. Хозяйственный корпус 3. Часовня	Первомайский мкр, Первомайская ул., 19	Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9		
10	Усадьба Прове-Калиша: - парк, кон. XIX - нач. XX вв.	Первомайский мкр., санаторий «Сосновый Бор»	Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 №84/9		В рамках мероприятий Долгосрочной целевой Программы «Развитие сферы культуры на Территории Московской области на 2013-2015 годы» в 2013 г. по заказу

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Местонахождение объекта культурного наследия	Реквизиты и наименование акта органа государственной власти о постановке на государственную охрану объекта культурного наследия	Наличие документа об утверждении зон охраны	Наличие документа об утверждении границ территории
					Министерства культуры МО разработан проект границ территории объекта. В настоящее время ведется работа по подготовке нормативно-правового акта об утверждении территории указанного объекта.
11	Усадьба «Лапино- Спасское», XIX- нач.XX вв.: 1. главный дом, вт. пол. XIX в. 2. дом жилой, рубеж XIX-XX вв. 3. дом Рабенека, 1900-е гг.	Первомайский мкр., Советская ул., 9,11,13	Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9		
12	Здание Елизаветинской бесплатной лечебницы. Здесь с 1935 г. по 1980-е гг. жили и работали учёные-математики Александров П.С. и Колмогоров А.Н., вт. пол. XIX в.	Первомайский мкр., ул. Комаровка, 11	Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9		
13	Дача, где в 1939 году жила поэтесса Цветаева М.И.	ул. Цветаевой, 15	Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9	Постановление Правительства Московской области от 24.04.2014	Распоряжение Министерства культуры Московской области от 08.11.2013

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Местонахождение объекта культурного наследия	Реквизиты и наименование акта органа государственной власти о постановке на государственную охрану объекта культурного наследия	Наличие документа об утверждении зон охраны	Наличие документа об утверждении границ территории
				№ 274/15	№ 189-р
14	Дом жилой ("Дом Стройбюро"), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман	ул. Орджоникидзе, д.2/34	Распоряжение Министерства культуры Московской области от 03.03.2015 № 14НД-43	Распоряжение Правительства Московской области от 19.10.2015 № 15РВ-273	Распоряжение Министерства культуры Московской области от 03.09.2015 № 15РВ-222

№	Наименование объекта	Местоположение объекта	Документ о включении в список выявленных объектов культурного наследия Московской области
Выявленные объекты культурного наследия			
1	Дача В.Н.Фигнер, 1936 г.	Болшево мкр., Зеленовод ул., 16	Приказ Комитета по культуре Администрации Московской области от 31.12.1998 № 354
2	Болшевское городище, 3 в. до н.э. - 5 в. н.э., XII-XIII вв.	Болшево мкр., восточная окраина, территория лесной школы, пр.б.р. Клязьмы	Приказ Комитета по культуре Администрации Московской области от 31.12.1998 № 354
3	Грунтовый могильник "Бурковский", XIV-XV(?)	пос. Бурково, на правом берегу р. Клязьма, в 50 м к западу от д. Бурково, на территории д/с МГУ	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 № 31

№	Наименование объекта	Местоположение объекта	Документ о включении в список выявленных объектов культурного наследия Московской области
4	Курганный могильник «Бурковский-2», XII-пер.пол. XIII вв.	пос. Бурково, в 300 м к востоку от деревни Бурково, близ перекрестка ул.Чернышевского и ул.Тургенева	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 №31
5	Селище «Болшевское-1», XV-XVII вв.	Болшево мкр., Школьная ул., примыкает к территории Городища «Болшевское» с юго-запада и юго- востока	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 №31
6	Селище «Болшевское-2», XII-XIII вв., XIV в. (?), XV-XVIII вв.	Болшево мкр., по обе стороны ул.Станционной, близ здания быв. церкви Преображения	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 №31
7	Селище «Болшевское-3», I тыс. до н.э. - I тыс. н.э., XII-XIII, XIV-XVII вв.	Болшево мкр., пл.Колхозная, на пр. б. р. Клязьмы, к северу от площади	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 № 31
8	Курганный могильник «Болшевский-1», XII в.	Болшево мкр. (у б.д.Городище), в 230 м к юго-западу от р.Клязьмы, между ул.Школьной и оврагом, к югу от школы №1	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 №31
9	Курганный могильник «Болшевский-2», XII-п. пол. XIII вв.	Болшево мкр., по обе стороны ул.Станционной, к западу от здания быв. церкви Преображения по ул. Станционная, д. 47	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 №31
10	Курганный могильник «Болшевский-3», XII-п.пол. XIII вв.	Болшево мкр., ул. Кохозная, д. 9	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 № 31
11	Болшевский некрополь, XIV в. (?), XV- XVI вв.	Болшево мкр. (у б.д.Городище), в 230 м к юго-западу от р. Клязьмы, между ул.Школьной и оврагом, к югу от школы № 1	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 № 31
12	Селище «Бурковское-1», XII в.	пос. Бурково, на пр. б. р. Клязьма, на территории летних дач «Болшево» ГАЗПРОМа, в 320 м к западу от д. Бурково и в 250 м к северу от входа на территорию дач	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 №31

№	Наименование объекта	Местоположение объекта	Документ о включении в список выявленных объектов культурного наследия Московской области
13	Селище «Бурковское-2», XVI-XVII вв.	пос. Бурково, на пр. б. р. Клязьма, на ул. Бурково	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 №31
14	Селище «Комаровка», I тыс. до н.э. - I тыс. н.э., XV-XVII вв.	пос. Комаровка, на лев.б.р.Клязьма, в центральной и южной части поселка, в 1,2 км к северу от платформы «Фабрика Первого Мая», в 0,45 км к северо -востоку от ж/д моста через р. Клязьма	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 №31
15	Селище «Максимковское-1», XVII-1 вв. до н.э.	пос. Максимково, на пр. б. р. Клязьма, в северной части территории Лесной школы (ул. Горького, 16)	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 № 31
16	Селище «Максимковское-2», XIV-XVII вв.	пос. Максимково, на пр.б.р.Клязьма, на территории сельца Максимкова (ул.Горького, 9-23)	Приказ Комитета по культуре Московской области от 07.02.2001 № 31
17	Усадьба «Лапино-Спасское», XIX- нач. XX вв.: бассейн;	Первомайский мкр, Советская ул., 9,11,13	Приказ Комитета по культуре Администрации Московской области от 31.12.1998 № 354
18	Усадьба «Лапино-Спасское», XIX- нач. XX вв.: две смотровые площадки;	Первомайский мкр, Советская ул., 9,11,13	Приказ Комитета по культуре Администрации Московской области от 31.12.1998 № 354
19	Усадьба «Лапино-Спасское», XIX- нач. XX вв.: парк (остатки), XIX- нач. XX вв.	Первомайский мкр, Советская ул., 9,11,13	Приказ Комитета по культуре Администрации Московской области от 31.12.1998 № 354
20	Селище «Первомайское», XVI-XVII вв.	Первомайский мкр., на пр. б. р. Клязьма, в 0,5 км к востоку от платформы «Фабрика Первого Мая» и в 100 м к северу от фабрики Первого Мая	Приказ Комитета по культуре Администрации Московской области от 07.02.2001 № 31
21	Селище «Баскаки», XII-XVII вв.	Старые Горки, на лев. б. р. Клязьма, в юго-западной части посёлка, в 1,2 км к северо-востоку от станции Большево, в 150 м к востоку от авт. моста через	Приказ Комитета по культуре Администрации Московской области от 07.02.2001 № 31

По данным Министерства культуры Московской области, объектов культурного наследия федерального, регионального и местного (муниципального) значения, а также выявленных объектов культурного наследия на территории городского округа Юбилейный не имеется.

Номинальную историческую ценность представляет дача Ивана Дмитриевича Папанина, расположенная в южно-центральной части города, на огороженной территории.

Государственная дача, обнесённая большим зелёным забором, появилась в этом месте в начале 30-х годов 20 века почти одновременно с дачным посёлком «Ленинец». До 1936 г. здесь жил председатель ВЦСПС М.П. Томский. В 1937 г. дача была передана исследователю Арктики Ивану Дмитриевичу Папанину.

Знаменитым его имя стало в 1930-е годы, когда он возглавлял полярные станции в бухте Тихой (Земля Франца-Иосифа) и на мысе Челюскина. В 1937–1938 годах четвёрка Папанин – Кренкель – Ширшов – Федоров 9 месяцев с успехом дрейфовала на первой ледовой станции «Северный полюс». После дрейфа Ивану Дмитриевичу и трём его товарищам было присвоено звание Героя Советского Союза. Они стали национальными героями.

В 1940 году Папанин был удостоен звания Героя Советского Союза во второй раз. Доктор географических наук (1938г.), контр-адмирал (1943г.), начальник Главсевморпути (1939-1946 гг.), с 1951 г. начальник Отдела морских экспедиционных работ АН СССР – он внёс огромный вклад в дело Победы в Великой Отечественной войне и развития науки после её окончания. Многие годы И.Д. Папанин приезжал отдыхать на свою дачу в Большево, подолгу жил здесь, посещал школы и даже детские сады, где до сих пор хранятся его подарки – книги и морские диковинки. Он дружил с некоторыми семьями в окружающем дачном посёлке.

В границах этой же огороженной территории, но несколько южнее, был другой дом, связанный с судьбой ещё одного известного человека. Долгие годы соседом Папанина по дачному участку был председатель всесоюзного Комитета по делам искусств, президент Международной ассоциации преподавателей русского языка и литературы Михаил Борисович Храпченко. В своей жизни Храпченко занимался не только административной, но и литературной работой. Его перу принадлежит ряд книг по истории литературы, монографии о Н.В. Гоголе, Л.Н. Толстом. В 1974 году за фундаментальный труд «Творческая индивидуальность писателя и развитие литературы» он был удостоен звания лауреата Ленинской премии.

В проекте проанализированы функционально-планировочная организация, историко-градостроительные и архитектурно-ландшафтные особенности исторических территорий городского округа Королёв.

В проектном решении определены границы территорий памятников истории и культуры, границы и режимы содержания и использования зон охраны памятников.

На прилегающих к городу территориях также находится ряд объектов культурного наследия, в том числе, археологического. Эти территории также рассмотрены в работе.

## 2. ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Самые ранние следы человеческой цивилизации на **территории современного Королёва** относятся к селищу раннего этапа дьяковской культуры, датируемое VIII-VII веками до нашей эры – первыми веками нашей эры. Самым древним славянским поселением на территории Королёва было городище племени вятичей, расположено на Клязьме в районе современного Большева и датируемое XII веком. Большевское городище было создано как контрольный пункт для охраны торгового пути из Московского княжества во Владимиро-Сузdalское.

Другим стариннейшим населённым пунктом, сохранившим своё название до настоящего времени, является деревня Костино, первые упоминания о которой встречаются в 1477-1481 годах.

Первое документальное упоминание о селении Большево обнаруживается в писцовых книгах 1573-1574 годов. Рост Большева и окрестных деревень в XVIII-XIX веках связан с возникновением и развитием мануфактурного промышленного производства, инициированное Петром I: нужно было оснастить парусами молодой российский флот. Так, в 1715 году на Клязьме в Большеве возникло первое промышленное предприятие.

На протяжении XIX в. Большевская округа превратилась в настояще средоточие текстиля – льняного, хлопчатого, суконного, шёлкового.

В конце XIX века благодаря строительству железных дорог Московскую губернию охватил дачный бум, Интенсивно возникают и застраиваются дачные посёлки Сапожниково, Горки, Ново-Перловка, Валентиновка, Подлипки. Сложившаяся со временем стародачная застройки и в настоящее время определяет облик современного Королёва.

Важным этапом в истории города Королёва явилось создание Большевской трудовой коммуны НКВД №1 по перевоспитанию малолетних правонарушителей, которая была уникальным явлением как по своему замыслу, так и по достигнутым результатам.

Современная история города Королёва начинается в 1918 году, когда на территорию дачного посёлка Подлипки из Петрограда был переведён Орудийный завод, который к 30-ым годам стал одним из крупнейших артиллерийских заводов в стране. В 1928 году посёлок Подлипки был отнесён к категории рабочих посёлков и назван Калининский по фамилии советского партийного и государственного деятеля М.И. Калинина (1875-1946), 26 декабря 1938 года преобразован в город с названием Калининград.

В 1960 году в состав города включён посёлок Костино. В 1963 году в административное подчинение Калининградскому городскому совету переданы рабочие посёлки Первомайский и Текстильщик, а также дачный посёлок Большево.

8 июля 1996 года город был переименован в Королёв в честь учёного и конструктора в области ракетостроения и космонавтики академика Сергея Павловича Королёва (1907-1966 гг.). Указом Президента Российской Федерации от 12.04.2001 №416 городу Королёву Московской области присвоен статус наукограда Российской Федерации на срок до 31 декабря 2025 года.

Согласно архивным изысканиям **город Юбилейный** образовался на стыках нескольких поселений. Большая часть нынешних городских земель принадлежала известному роду Шереметевых. Ф.И.Шереметев завещал эти земли князьям Одоевским, и первое упоминание о Большево, как и об имении Одоевских, встречается в 1585 году. Другое селение, частично вошедшее в черту города, Максимково, известное с 1618 г., было во владении князей Львовых. Наконец, следует упомянуть о селении Лапино-Спасском (1617 г.), принадлежавшем боярину М.М. Годунову.

К Юбилейному примыкает лесной массив «Комитетский лес». В 1776 году князь П.И.Одоевский передал Большево с деревнями и 1180 душ крепостных в распоряжение Попечительского Императорского человеколюбивого общества (комитета) на содержание

учрежденных им приютов и «убежищ для бедных» в Москве и Болшево. После смерти князя на его средства Попечительский комитет открыл в Болшево первую начальную школу (1863 г.), а на территории, входящей ныне в г. Юбилейный, – ремесленно-исправительный приют для нищих девочек (1874 г.). Долгое время здание приюта было местной достопримечательностью, привлекая внимание своей необычной архитектурой. Однако в ходе плановой застройки г. Юбилейного здание было снесено из-за ветхости.

В XIX веке началось строительство двух железнодорожных линий, определяющих сегодня южную и восточную границы г. Юбилейного. Железная дорога от Мытищ была построена в конце XIX – начале XX веков, когда повсеместно в России шло интенсивное развитие промышленного и фабричного производства. Она связала крупные по тому времени промышленно-фабричные центры северо-восточного Подмосковья – Мытищи, Болшево, Щелково – с окрестностями. Также в XIX веке появилась и другая железнодорожная линия (узкоколейная), соединяющая фабричный район Ивантеевки с местом добычи торфа (ныне г. Королев) и обеспечивающая его топливом.

Современная история Юбилейного – города военной науки – начинается с сентября 1939 г., когда в Болшево было открыто Московское Краснознаменное военно-инженерное училище, которое в 1946 г. было передислоцировано в г. Ленинград. На месте этого училища исторически сформировался ныне существующий в г. Юбилейном научный комплекс. В том же 1946 г. здесь начал функционировать 4-й научно-исследовательский институт Министерства обороны. Ученые института стояли у истоков создания ракетно-космической техники, на их долю приходится значительная часть научных разработок по совершенствованию стратегического ракетного оружия, обеспечению высокой боевой готовности ракетных войск, созданию группировки военно-космических сил России. Бурный рост космических исследований, признание их значимости для народного хозяйства и большого вклада космических средств в укрепление оборонной мощи государства определили создание в 1972 году 50-го ЦНИИ военно-космических сил. В 1997 году 4-й научно-исследовательский институт Министерства обороны и 50-й ЦНИИ военно-космических сил были объединены (ныне 4 ЦНИИ МО РФ).

Вместе с развитием института формировался город. В 50-е годы было завершено строительство первого закрытого городка, но вскоре появилась необходимость в новых массивах жилья, новых школах, магазинах и детских комбинатах. В 60-е годы возводятся здания нового военного городка, который стали называть вторым.

С течением времени начал застраиваться самый благоустроенный на сегодняшний день третий городок. В целом, закрытое территориальное образование из трех военных городков выросло настолько, что Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 24 ноября 1972 года №878 при войсковой части 25840 был образован рабочий поселок, областного подчинения, «закрытого типа» Болшево-1.

С периодом перестройки связано снятие в 1989 г. с Болшево-1 категории «закрытости», а последующий переход к рыночной экономике и возникшие при этом трудности с получением субсидий для обеспечения развития поселка обусловили необходимость его преобразования в город областного подчинения. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 25 мая 1992 года №2844-1 поселок Болшево-1 был преобразован в город областного подчинения с наименованием – город Юбилейный.

### **3. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НА ТЕРРИТОРИИ**

#### **УСАДЬБА КРАФТА А.Н. «КОСТИНО», НАЧ. ХХ В.**

Рассматриваемый объект культурного наследия расположен к северо-востоку от Москвы, примерно в 7 км от МКАД по Ярославскому шоссе, в центральной части города Королёва Московской области, в жилом районе Костино.

Усадьба А.Н. Крафта «Костино», нач. ХХ в. (г. Королёв, ул. Ильича, д.1 (строения А, 1А, 2А), д. 5, 6, 6а, 7), является объектом культурного наследия регионального значения (Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9; Постановление Правительства Московской области от 21.12.2005 № 928/51) в следующем составе:

- главный дом (д. 6);
- дом для приезжих (д. 1, стр. А);
- дом садовника (д. 1, стр. 2А);
- дом управляющего (д. 6а);
- парк с прудом;
- прачечная (д. 7);
- птичник (д. 5);
- оранжерея (д. 1, стр. 1А).

Граница территории и режим использования территории рассматриваемого объекта культурного наследия утверждены распоряжением Министерства культуры Московской области от № 6-р «Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения - «Усадьба Крафта А.Н. «Костино», нач. ХХ в.: главный дом, дом для приезжих, дом садовника, дом управляющего, парк с прудом, прачечная, птичник, оранжерея», расположенного по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Ильича, д. 1 (строения: А, 1А, 2А), д. 5, д. 6, д. 6а, д. 7» (в ходе разработки данного проекта).

**Дом, в котором жил и работал Ленин Владимир Ильич в 1921—1922 гг. В доме — мемориальный музей В.И. Ленина (объект культурного наследия федерального значения),**

расположенный на территории объекта культурного наследия регионального значения Усадьбы А.Н. Крафта «Костино», нач. ХХ в., входящий в состав усадьбы как дом для приезжих, - является объектом культурного наследия федерального значения (Постановление Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327, приложение 1), памятником истории: 43 дня зимой 1922 года - с 17 января по 1 марта, - Ленин провёл в этом небольшом деревянном доме в Костино, осуществляя отсюда руководство страной.

Исторические обстоятельства уберегли усадьбу А.Н. Крафта от разрушения. До наших дней практически все опорные сооружения усадебного комплекса и примыкающие к ним с юга регулярный парк и пруд овальной формы.

В настоящее время все сохранившиеся исторические объекты Усадьбы А.Н. Крафта «Костицы» XX в., - усадебные постройки и парк с прудом, состоящие на государственной охране, - на правах различных форм собственности принадлежат разным юридическим лицам, а именно:

В оперативном управлении МБУК «Королёвский исторический музей» (отдел «Усадьба «Костицы») находятся:

главный дом (ул. Ильича, д. 6);  
дом для приезжих (ул. Ильича, д. 1, стр. А);  
дом садовника (ул. Ильича, д. 1, стр. 2А);  
оранжерея (ул. Ильича, д. 1, стр. 1А).

В безвозмездном пользовании церкви Рождества Пресвятой Богородицы:

дом управляющего (ул. Ильича, д. 6а).

В собственности ОАО «Корпорация «Тактическое ракетное вооружение» находятся:

прачечная (ул. Ильича, д. 7);  
птичник (ул. Ильича, д. 5);  
пруд (ул. Ильича, д. 7).

В доверительном управлении имуществом ЗАО «Королёвское городское производственное объединение «Горзеленхозстрой»:

парк. Исторические здания и сооружения утраченные:

церковь Рождества Пресвятой Богородицы 1691 г., колокольня 1863 г., дом священника здания, принадлежащие церкви;

восточный флигель усадьбы А.Н. Крафта;  
большинство хозяйственных построек усадьбы А.Н. Крафта;  
парковые малые архитектурные формы.

Новые здания, построенные в последние десятилетия на территории утраченной хозяйственной усадьбы А.Н. Крафта:

административное здание ОАО «Корпорация «ТРВ» (1990-е гг.);  
церковь Рождества Пресвятой Богородицы (2005 г.).

Начиная с 30-х годов XX в., восточная часть исторической территории усадьбы А.Н. Крафта постепенно застраивалась 2-3-4-этажными домами - часть из них входит в Комплекс зданий и сооружений Большевской трудовой коммуны (1928-1933 гг., архитекторы А.Я. Лангман и Л.З. Чериков). В сегодняшний день некоторые из этих зданий имеют высокий процент физического износа - в частности жилой дом 2/34 по ул. Орджоникидзе / ул. Дзержинского (так называемый «Дом Стройбюро») - аварийным.

В настоящее время на территории, расположенной к востоку от усадебного парка, построены односекционный 17-этажный жилой дом (ЖК «Новая звезда») - диссонансный историческому

## УСАДЬБА ПРОВЕ-КАЛИША

Территория усадьбы Прове-Калиша в настоящее время входит в состав сравнительно молодого Королева. Его северо-восточные районы, объединённые лентой реки Клязьмы, по-прежнему состоят из кварталов сельской и дачной малоэтажной застройки, перемежающиеся парками и фрагментами сохранившегося смешанного леса.

Исторически сложилось, что на северо-востоке Подмосковья, вдоль древней Троицкой дороги, берегам Клязьмы было немного больших усадебных ансамблей. Вдоль извилистой долины Клязьмы от Тарасовки до Бурково долгое время вообще не было заметных усадебных комплексов. Усадьбы появлялись здесь в основном, во второй половине XIX в. К началу XX в. начинается активное дачного строительства. Примечательной особенностью московского быта конца XIX начала XX века было непременным условием комфортной жизни состоятельного москвича было владение подмосковной землей или дачей для летнего пребывания семьи. Излюбленными дачными местностями были Сокольники, Богородское, Петровско-Разумовское, Кунцево и др. С завершением строительства в 1891 году Московско-Ярославской железной дороги особой популярностью стали пользоваться местности к югу от Москвы, дачные поселки у платформ: «Перловская», «Тайнинская», «Тарасовская», «Клязьма», «Макаровская». С пуском в 1895 году железнодорожной ветки, соединяющей станцию «Мытищи» с селом Болшево, появилась возможность для интенсивного дачного строительства у станции «Болшево».

В начале 1890-х годов Иван Карлович Прове<sup>4</sup> подбирает участки земли в Подмосковье для строительства домов-дач, предназначенных для отдыха членов его семьи. Выбор остановился на лесистой местности на правом берегу реки Клязьмы.

16 сентября 1892 года в конторе московского нотариуса Момма Роман Иванович Прове, сына своего отца подписан купчую крепость с поверенным конкурсного управления по делам Товарищества Лапинской мануфактуры И.А. Бернардом о приобретении двух участков земли, находящихся во владении обанкротившейся фирмы: имения «при сельце Спасское, Лапино тож» в размере 56 десятин 1703 квадратных саженей и земельного участка в 25 десятин по дороге, ведущей через полусельцо Максимково к поселку Тарасовка. Стоимость участка 45 тысяч рублей серебром. 6 ноября 1892 года судебный пристав Московского окружного суда Н. Ф. Федоров ввел И.К. Прове во владение новым приобретением<sup>5</sup>.

Участок в 25 десятин Иван Карлович передает во владение своему сыну Роману Ивановичу для строительства дачного строительства. Вскоре им было выстроено несколько дач, включая собственный дом с террасой, увенчанной высоким шпилем, и с оранжереей.

Участок леса при сельце Спасское-Лапино, на берегу реки Клязьмы был предназначен И.К. Прове для строительства загородного дома семьи только что вышедшей замуж младшей дочери Аделии Ивановны Калиш.

<sup>4</sup> Иван Карлович Прове - коммерсант, фабрикант, банкир, страховой деятель; потомственный почётный гражданин (1887), коммерции советник (1892). Окончил 3-ю московскую мужскую гимназию на Большой Лубянке, 12. С 1865 года числился в нарвском, с 1875 года в московском купечестве. Был управляющий делами, а в 1894—1901 директор-распорядитель торгового дома «Кноп Л.», совладелец которого он являлся вместе с Людвигом Кнопом и Р.Р. Ферстером; пайщик, акционер, директор и член правлений многих акционерных обществ и банков. Перечень званий, должностей и увлечений: коммерции советник, директор правления Товарищества Кренгольмской мануфактуры, член совета Московского купеческого банка, член совета Русско-Китайского банка, директор Московского страхового общества, председатель правления товарищества «Эмиль Циндель», член правления Товарищества Екатерингофской бумагопрядильной мануфактуры, член правления Товарищества Измайловской мануфактуры, член правления Товарищества Вознесенской мануфактуры С.Лепешкина сыновей, член правления Товарищества мануфактур, основанных И.И. Скворцовыми, член правления Товарищества каменноугольных копей и химических заводов Р.Гилля. Он также был известен как коллекционер - и коллекционер-любитель, имел небольшое собрание западноевропейской живописи XIX века. Личное состояние Ивана Прове оценивалось (1901) в 2,5 миллиона рублей. Он избирался членом Московского коммерческого суда, выборным Московского биржевого общества и Московского

Усадебный дом был окружен большим парком, устроенным на основе лесного массива спускавшегося к реке, на берегу которой на одной из стариц организован пруд с островом посередине. Главным и парковым фасадами дома, выполненными в «мавританском» стиле заложены цветники и клумбы с посадками садовых растений, декоративных кустарников и деревьев редких пород. Так, перед главным фасадом была высажена молодая веймутова сосна, перед парковым фасадом - туи и можжевельник. Рисунок орнаментального оформления клумб образовывали ковровые посадки цветов. К усадебному дому вела липовая аллея.

«Оригинальное произведение стиля модерн с элементами южной экзотики, характерное для крымских курортов, здание „глаголем“ имеет сложную асимметричную объёмно-пространственную структуру... Залы отличаются высоким мастерством отделки, основанной на богатых художественных возможностях дерева. Здесь использован приём контрастного сопоставления бревенчатых, местами обшитых тёсом стен с потолками на великолепных ажурных кронштейнах и арках. Все элементы декора обработаны „под дуб“ и сплошь покрыты глухой и пропильной резьбой»<sup>7</sup>.

Строительство дачного дома окончено в декабре 1894 года и в канун Рождества намечалось сделать праздничный ужин в честь этого события, но случилось несчастье: дача сгорела. «Сгорела она накануне праздника, когда ждали в нее толпу гостейnegoцианта вместе с музыкой, хорами цыган и т. п. Сгорела она от огня, горевшего в жарко натопленной печи. Потеря нескольких десятков тысяч рублей не смущила Прове, и через месяц к 1 мая была готова точь-в-точь такая же и в том же «стиле» дача, которая сохранилась до сих пор».

На противоположной стороне дороги, ведущей от дачи Прове в село Спасское-Лапино, на опушке выхода из леса был выстроен большой дом в 20 комнат, принадлежавший А.Ф. Миндеру, мужу сестры Аделии Калиш - Эмилии.<sup>9</sup> Этот дачный дом снесен в конце XX века.

В июне - июле 1893 года между Прове и его деловым партнером Штеккером было заключено своеобразный «обмен». После того, как Иван Карлович Прове купил у Андрея Германовича Ильина участок земли в 3 десятины у полусельца Максимкова, он продал ему такой же участок земли у Степана Лапино. А.Г. Штеккер являлся одним из учредителей Товарищества Большевской бумагопрядильной и красильной мануфактуры, а его супруга, А.С. Штеккер приходилась родной сестрой К. С. Александровой (в сцене Станиславскому).

С окончанием строительства Щелковской ветки Московско-Ярославско-Архангельской железной дороги сообщение дачи семьи Прове с Москвой улучшилось, так как путь от станции «Болшево» до усадеб был короче пути от станции «Тарасовская».

23 января 1901 года Иван Карлович Прове скончался и по завещанию, составленному 26 декабря 1900 года<sup>10</sup>, «Дочери Аделии Калиш завещано в исключительную собственность имение в Московской губернии, в уезде, при сельце Спасском-Лапине и полусельце Максимкове с землею площадью 56 десятин, сажен на сумму по табельной оценке 2850 рублей.»

Жизнь многодетной семьи Калиш требовала значительных расходов, поэтому Адель Ильинская, видимо, уже не могла содержать дорогостоящую дачу и стала сдавать ее в наем.

Шесть лет прожил на даче А.И. Калиш потомственный почетный гражданин Павел Павлович Рябушинский (1871 - 1924), крупнейший предприниматель и банкир, член Государственного совета, председатель Московского военно-промышленного комитета, редактор-издатель московской ежедневной газеты «Утро России». В 1910 году у П.П. Рябушинского врачи обнаружили признаки туберкулеза и посоветовали переехать на жительство в загородную местность со здоровым климатом. Рябушинский оставил дачу уединенно и содержал штат из 15 человек прислуги. Ежедневно на станцию «Болшево», к которой приезжал поезд из Москвы, подавался для него экипаж из имения А.И. Калиш.<sup>11</sup>

Революцию и национализацию усадьба Прове - Калиша благополучно пережила. Постимущество были сохранены бывшими слугами бывших хозяев. Летом 1918 года в усадьбу перебралась бывшая женская гимназия Виноградской из Москвы. На территории усадьбы Штеккера устраивалась детская площадка - тип детского сада, принадлежащий санаторному комитету «Лесные Поляны», руководимому В. Бруевичем.

В 1922 году Центральная комиссия по улучшению быта учёных (ЦЕКУБУ) приняла две усадьбы в организацию дома отдыха «Сосновый бор», позднее - санатория Академии наук СССР. Жилое здание разместилось в доме Аделии Калиш. К даче было проведено электричество. «С каждым годом жилья налаживалось все больше, удалось построить первую оранжерею, затем птичник, скотный двор и т. д. В текущем 1931 году возводится ряд зданий - служебный корпус, столовая и т. п., которые позволят открыть большее количество отдыхающих»<sup>12</sup>

Столовая, лечебницы и хозпостройки возводились в основном на территории, расположенной на западной стороне от проселка, пересекающего санаторий.

В разные годы здесь отдыхали и лечились академик Клавдий Шен-фер, писатель Корней Чуковский, автор «Толкового словаря русского языка» Дмитрий Ушаков, художник Владимир Фаворский, архитектор Николай Утесов, физик Петр Капица, поэты Осип Мандельштам, Борис Пастернак, Анна Ахматова.

По западной окраине территории санатория в 1929 году прокладывается железнодорожная ветвь Ивантеевку, а в середине 1930-х годов проселок, ведущий в Лесные Поляны и разделяющий территорию санатория на две части, преобразуется в проезжую асфальтовую дорогу.

Приказом Комитета по культуре МО от 31.12.1998 г. №354 «Усадьба Калиш. Парк» и «Усадьба Калиш. Дача Высоцкого» (так был определен дом Аделии Калиш) были поставлены на государственную охрану как вновь выявленные памятники. Границы памятника «Усадьба

Калиш. Парк» установлены Постановлением Главы администрации города Калининграда Московской области № 1521 от 27 июля 1995 года. Общая площадь территории памятника определялась в 0,6 га, включая 0,6 га земли постороннего пользования - автодорога районного значения.

Разорение началось во времена перестройки. Санаторий закрыли, дом Адели стал ветшать, пропали антикварная мебель и мраморные скульптуры, исчезли редкие книги из санаторной библиотеки. В октябре 1997 года дом сгорел, вместе с домом сгорела и знаменитая вей-мутова сосна. Остался только парк, которому в 2002 году был присвоен статус объекта культурного наследия регионального значения.

#### 4. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

#### ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ И ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ УСАДЬБЫ А.Н. КРАФТА «КОСТИНО», Нач. XX в., г. Королёв Московской области

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны.

#### ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

В данном проекте на основании проведённых историко-культурных исследований, существующего положения с учётом предшествующих проектных проработок, касающихся рассматриваемой территории, ландшафтно-визуального анализа, выявленных основных секторов объекта культурного наследия регионального значения Усадьбы А.Н. Крафта «Костино», начаты разработаны предложения по границам территории и зон охраны объекта культурного наследия, использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны в целях обеспечения дальнейшего сохранения рассматриваемого объекта культурного наследия в структуре современного градостроительного и земельного пользования.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Зона охраняемого природного ландшафта.

Территория памятника - особо охраняемый земельный участок, исторически и функционально связанный с объектом культурного наследия и являющийся его неотъемлемой частью, с учётом современной градостроительной ситуации.

**Территория памятника** составляет с памятником единый объект охраны и использования. Оптимальна ситуация, когда памятник является единым земельно-имущественным комплексом.

**Охранная зона** - территория, примыкающая к территории памятника, в пределах которой обеспечения сохранности рассматриваемого объекта культурного наследия в его историческом окружении устанавливается особый режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию характерной историко-градостроительной и природной среды, видовых раскрытий.

#### **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности -**

территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность и обеспечивающий сохранение общей композиционной структуры рассматриваемого объекта культурного наследия в пространственной организации территории.

Соответствующий градостроительный регламент определяет требования к реконструкции существующих зданий и сооружений и новому строительству с регулированием высотных параметров, характера завершения и типа покрытия в целях соблюдения общего композиционно-масштабного соответствия зданий и сооружений и новых объектов характеру памятника.

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) ценных элементов исторического ландшафта и его композиционно активных элементов (гидрографической сети, открытых и озеленённых пространств, участков лесного фонда), формирующих панорамы, исторически связанные с памятником.

Территория памятника устанавливается в целях обеспечения территориальной целостности и физической сохранности объекта культурного наследия регионального значения Усадьбы А.Н. Крафта «Костино», нач. XX в., в структуре современного развивающегося города Королёва Московской области. Восстановления в максимально возможном полном объёме и дальнейшего сохранения исторической усадьбы.

#### **Описание границы территории памятника.**

Территория памятника охватывает сохранившуюся часть исторической территории Усадьбы А.Н. Крафта «Костино», нач. XX в., включая: дом для приезжих - Дом, в котором жил и работал Ленин Ильин Ильич в 1921-1922 гг. В доме - мемориальный музей В.И. Ленина; главный дом; дом садовника; оранжерея; дом управляющего; прачечную; птичник и парк с прудом.

В границах территории памятника расположены следующие земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании МБУК «Королёвский исторический музей» (КН 50:45:40819:6 и КН 50:45:40819:7); земельные участки, находящиеся в собственности ОАО «Королёвский машиностроительный завод» (КН 50:45:40819:3, частично - КН 50:45:40819:4 и КН 50:45:40819:5).

Территория памятника, см. чертеж № 1 данного проекта «Карта (схема) границ зон охраны и использования».

А – Б - на юго-восток-восток 197 м вдоль южной границы полосы отвода доро  
Калининградской;

Б – В - на юго-юго-запад 116 м параллельно ул. Дзержинского – на расстоянии 45 м к юго-западу от границы кадастрового квартала, до границы земельного участка К№ 50:45:40819:1, находящегося в собственности ЗАО «Развитие-XXI»;

В – Г - на северо-запад-запад 45 м по границе земельного участка К№ 50:45:40819:1;

Г - Д - на юго-юго-запад 147 м по границе земельного участка К№ 50:45:40819:1;

Д – Е - на северо-запад 106 м по линии существующего ограждения - вдоль южной границы земельного участка К№ 50:45:40819:8, находящегося в собственности ОАО «Ко «ТРВ»;

Е - Ж - на северо-запад 87 м вдоль местного проезда, вдоль кромки зелёных насаждений, расположенных к юго-западу от пруда;

Ж – 3- на северо-северо-запад 24 м вдоль кромки зелёных насаждений, расположенных к югу от пруда;

3 – И - на запад 9 м вдоль кромки зелёных насаждений, расположенных к юго-западу от пруда

И – К - на северо-северо-восток, северо-северо-запад, всего - 67 м, вдоль восточной границы отвода дороги - ул. Аржакова, до границы земельного участка К№ 50:45:40819:5, находящийся в собственности ОАО «Корпорация «ТРВ»;

К – Л - на северо-восток-восток 30 м по границе земельного участка К№ 50:45:40819:5;

М – Н - на восток 9 м по границе земельного участка К№ 50:45:40819:2:

Н – А - на северо-северо-восток 53 м по границе земельного участка К№ 50:45:40819:2 и исходную точку.

Площадь территории памятника составляет около 4,84 га.

## Режим использования земель в границах территории памятника:

Режим использования земель в границах территории памятника направлен на сохранение и реставрацию и регенерацию объектов культурного наследия в составе Усадьбы А.Н. Крафта «Костицы» XX в., сохранение целостности исторической территории усадьбы, документированное восполнение (исторический облик главного дома, утраченные парковые насаждения, малые архитектурные сооружения), устранение или нейтрализацию искажений (пристройки к главному дому, другие диссонирующие сооружения), благоустройство территории на основе проектов комплексной научной реставрации.

На территории памятника разрешается по проектам, согласованным в установленном порядке органами охраны объектов культурного наследия:

проведение работ по восстановлению, реставрации и приспособлению для совр  
использования объектов культурного наследия, входящих в усадебный комплекс, на основе и  
архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований,  
проектной документации, разработанной в соответствии с заданием на проведение работ по сох  
объектов культурного наследия, при обязательном архитектурно-реставрационном надзоре;

восстановление исторического облика главного дома усадьбы А.Н. Крафта по историче-

характерной растительности, композиционных взаимосвязей на основании историко-культурологических и иных исследований;

расчистка регулярного липового парка от самосевных сорных древесно-кустарниковых насаждений; проведение лечебнооздоровительных работ по больным и ослабленным старовозрастным деревьям пород на основании дендрологических, экологических и иных исследований;

проведение работ по благоустройству и озеленению территории;

применение при благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов (камень, кирпич и подобное), современных материалов, близких по фактуре традиционным, исключающих цвета и контрастные цветовые сочетания;

огораживание части территории с использованием кованых, литых и им подобных «профессиональных» металлических ограждений с высотными параметрами до 1 м;

проведение работ по ремонту существующих зданий и сооружений, не являющихся объектами культурного наследия, без изменения габаритов;

демонтаж, вывод с территории современных диссонансных построек, обладающих эстетическими качествами (пристройки к главному дому, заброшенный погреб и гараж, расположенные северо-востоку от главного дома, здание туалета, расположенное к северу от территории регулярного парка), или применение «кулисных» посадок для нейтрализации их влияния на объекты культурного наследия;

ремонт дорожного покрытия автомобильной дороги - ул. Ильича, существующих местных и пешеходных дорожек;

использование территории под рекреационные цели, устройство площадок рекреации и для их использования (площадок отдыха) в увязке с исторической планировочной структурой усадьбы А.Н. Крафта;

прокладка подземных инженерных коммуникаций, необходимых для сохранения и функционирования объектов культурного наследия, прилегающей застройки, на основании операций археологических исследований.

На территории памятника запрещается:

любое новое строительство, не связанное с воссозданием утраченных исторических элементов усадьбы А.Н. Крафта;

хозяйственная деятельность, ведущая к разрушению, искажению исторического облика объектов культурного наследия, входящих в состав усадьбы А.Н. Крафта;

проведение любых земляных работ без опережающих археологических исследований;

любое динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия, создающее разрушающие вибрационные нагрузки;

загрязнение почв и грунтовых вод, захламление пруда, нарушение почвенного покрова, сложных характерных гидрологических условий (изменение уровня грунтовых вод);

самовольная посадка и вырубка деревьев;

организация необорудованных мест для сбора мусора;

разведение костров;

прокладка скоростных магистралей и дорог, организация автостоянок;

возвведение железобетонных заборов, ограждений из профилированного металла и им подобных конструкций;

прокладка воздушных линий связи и линий электропередач, размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт и иных значительных по высоте инженерных сооружений.

Граница территории и режим использования территории рассматриваемого объекта культурного наследия утверждены распоряжением Министерства культуры Московской области от

№ 6-р «Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения - «Усадьба Крафта А.Н. «Костино», нач. ХХ в.: главный дом для приезжих, дом садовника, дом управляющего, парк с прудом, прачечная, птичник, оранжерея расположенного по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Ильича, д. 1 (строения: А, 1А, 2А), д. 6а, д. 7» (в ходе разработки данного проекта).

### **Охранная зона.**

Охранная зона устанавливается в целях сохранения объекта культурного наследия регионального значения Усадьбы А.Н. Крафта «Костино», нач. ХХ в., в структуре современного развивающегося города Королёва Московской области, восстановления и дальнейшего сохранения образно-пространственной самобытности объекта культурного наследия, его характерной историко-градостроительной среды, условий наилучшего зрительного восприятия памятника в основных секторах обзора.

### **Описание границы охранной зоны.**

Охранная зона включает бывшую усадебную территорию, изменённую и утраченную непосредственно примыкающую к территории памятника с юга, - историческое открытое пространство, в котором примерно до середины XIX века располагался усадебный конный двор в окружении конюшень и полей.

В границах охранной зоны расположены следующие земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: земельный участок № 50:45:40822:159 (частично), занимаемый гаражами ГСК «Гелиос», и земельный участок № 50:45:40819:1 (частично).

Охранная зона, см. чертеж № 1 данного проекта «Карта (схема) границ зон охраны» в масштабе 1:2000, обозначена литерами и цифрами: Е, Д, 1, 2, 3, 4, 5, и графически.

Граница территории охранной зоны проходит:

из точки Е - расположенной к югу от пруда вблизи пересечения местного проезда и северной полосы отвода дороги - ул. Орджоникидзе, на углу границы земельного участка № 50:45:40819:1, находящегося в собственности ОАО «Корпорация «ТРВ»;

Е – Д – на юго-восток 106 м вдоль границы земельного участка № 50:45:40819:8, по существующему ограждению - вдоль южной границы парка, до границы земельного участка № 50:45:40819:1, находящегося в собственности ЗАО «Развитие-XXI»;

Д – 1 – на юго-восток 52 м по границе земельного участка № 50:45:40819:1;

1 – 2 – на юго-запад 29 м пересекает ул. Орджоникидзе, до границы земельного участка № 50:45:40822:176 стадиона «Металлист»;

2 – 3 - на юго-запад 52 м по границе земельного участка № 50:45:40822:176;

3 - 4 - на северо-запад 157 м по территории земельных участков № 50:45:40822:18, № 50:45:40822:159, пересекает зону гаражей, далее - ул. Орджоникидзе, до границы земельного участка № 50:45:40818:8, находящегося в собственности ОАО «Корпорация «ТРВ»;

4 - 5 - на северо-восток 76 м по границе земельного участка № 50:45:40818:8, вдоль существующего ограждения;

строительство и реконструкция (расширение, надстройка) капитальных зданий и сооружений, исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление историко-градостроительной среды (специальные требования и предельные параметры возможного строительства определяются градостроительным регламентом);

хозяйственная деятельность, нарушающая характерную историко-градостроительную среду А.Н. Крафта «Костино», нач. ХХ в., вызывающая загрязнение почв, воздушного и водного бассейна, поверхностных стоков и грунтовых вод, нарушение сложившихся характерных гидрогеологических условий (изменение уровня грунтовых вод);

размещение промышленных и коммунально-складских объектов, устройство мест захоронения промышленных и бытовых отходов;

прокладка скоростных магистралей, новых трасс дорог, организация автостоянок для постоянного хранения автомобилей;

установка стационарных рекламных щитов вдоль ул. Орджоникидзе, местных проездов, размещение рекламных конструкций на фасадах и крышах зданий;

значительное изменение рельефа местности (срезка, подсыпка более 0,5 м), проведения мелиоративных работ без обоснования;

организация необорудованных мест для сбора мусора, размещение площадок с мусорными контейнерами в зонах основных видовых раскрытий на территорию памятника;

разведение костров, использование пиротехнических средств и фейерверков;

возведение железобетонных заборов, ограждений из профилированного металла и им подобных «глухих» заборов;

прокладка наземных инженерных коммуникаций, размещение любых доминирующих объектов (телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб котельных, рекламных стелл);

проведение любых земляных работ без опережающих археологических исследований.

разрешается:

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и восстановление (реконструкция) характерной историко-градостроительной среды Усадьбы А.Н. Крафта «Костино», нач. ХХ в., без нарушения целостности памятника, для сохранности памятника, без искажения ценных панорам, включающих памятник;

проведение работ по ремонту зданий и сооружений;

постепенный вывод / демонтаж существующих построек (гаражей, здания магазина) в процессе реконструкции исторической усадебной территории;

проведение работ по благоустройству и озеленению реконструируемой территории с максимальным сохранением исторической планировки;

возведение некапитальных объектов благоустройства и обслуживания реконструируемой территории (летних кафе, павильонов), размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, ограждений), адаптированных к исторической среде, присущей памятнику;

посадка традиционных пород деревьев вдоль ул. Орджоникидзе, местных проездов, промежуточных рубок и рубок формирования, санитарных рубок зелёных насаждений;

ремонт и реконструкция дороги (ул. Орджоникидзе) без расширения в сторону территории памятника;

реконструкция и благоустройство исторической усадебной территории с восстановлением градостроительных, типологических и масштабных характеристик градостроительной среды путем

строительства одно-двухэтажного здания общественного назначения, в объеме и архитектурных характеристиках, соответствующих утраченному конному двору (или его аналогам): в плане и форму каре, с высотными параметрами до 12 м, считая от уровня земли до конька двухскатной крыши, длиной по фасаду до 50 м, с применением традиционных строительных и отделочных материалов (камень, кирпич, штукатурка), с размещением здания на продолжении главной пространственной композиционной оси регулярного липового парка (по историческим аналогам);

введение некапитальных объектов благоустройства и обслуживания реконструируемой территории, размещение малых архитектурных форм с высотными параметрами до 4 м, с применением отделочных материалов нейтральной цветовой гаммы и фактуры;

ограждение отдельных участков территории с использованием кованых, литых и имитирующих «прозрачных» металлических ограждений с высотными параметрами до 1 м;

благоустройство территории с устройством рядовых посадок традиционных пород деревьев (яблоня, груша, вишня, слива, сирень, клён, берёза, тополь) вдоль ул. Орджоникидзе с целью формирования озеленённого фасада здания, обращённого к территории памятника;

создание буферных озеленённых зон шириной не менее 10 м, обеспечивающих нейтральное влияния объектов инженерной инфраструктуры, прилегающей современной застройки.

### **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

Предлагаемая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности подразделяется на участка - участки 1, 2, 3, 4, - с устанавливаемыми режимами использования земель Р-1, Р-2, Р-4, соответствующими градостроительными регламентами в границах участков данной зоны.

#### **3.1. Описание границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с режимом использования земель Р-1 включает один участок - участок 1, - расположенный к юго-западу, западу и северу от территории памятника, включающий местный проезд, участки дорог - ул. Аржакова и ул. Калинина, находящийся в зоне композиционного влияния рассматриваемого объекта культурного наследия.

Площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с режимом использования земель Р-2 составляет: участок 2 - около 1,19 га.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с режимом использования земель Р-3 включает один участок - участок 3, расположенный к юго-западу и западу от территории памятника, протянувшийся вдоль ул. Орджоникидзе, местного проезда, ул. Аржакова и ул. Калинина, находящийся в зоне композиционного влияния рассматриваемого объекта культурного наследия.

В границах участка 4 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности расположены следующие земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: земельный участок К№ 50:45:40822:21, частично - земельные участки К№ 50:45:40822:182 и К№ 50:45:40822:159 (занимаемый гаражами ГСК «Гелиос»).

Площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с режимом использования земель Р-4 составляет: участок 4 - около 1,23 га.

Режим использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

хозяйственная деятельность, ведущая к значительному изменению рельефа местности подсыпка более 0,5 м) без обоснования, вызывающая загрязнение почв, поверхностных стоков и грунтовых вод, нарушение сложившихся характерных гидрологических условий (изменение уровня грунтовых

изменение трассировки исторических подъездных дорог к Усадьбе А.Н. Крафта «Костино».

установка стационарных рекламных щитов вдоль дорог-улиц и местных проездов, рекламных конструкций на фасадах и крышах зданий, обращённых к территории памятника, историческим подъездам и дорогам к усадьбе;

организация необорудованных мест для сбора мусора, размещение площадок с му-  
контейнерами в зонах основных видовых раскрытий на территорию памятника;

разведение костров;

возведение железобетонных заборов, ограждений из профилированного металла и им подобных, «глухих» заборов;

прокладка наземных инженерных коммуникаций, размещение телекоммуникационных антенных мачт, труб котельных, рекламных стелл и иных значительных по высоте инженерных сооружений разрешается:

хозяйственная деятельность без ущерба для сохранности Усадьбы А.Н. Крафта «Костино», в., без искажения ценных панорам, включающих памятник;

капитальный ремонт, реконструкция зданий и сооружений, строительство жилых и общественных зданий с объектами инфраструктуры, за исключением специальных требований к участкам 1, 4 (при этом параметры строительства для отдельных участков определяются градостроительным регламентом);

огораживание отдельных участков, размещение объектов инженерной инфраструктуры (ТГ глубине участков застройки;

ремонт, реконструкция дорожного покрытия дорог, местных проездов, пешеходных размещение автостоянок вдоль дорог и местных проездов;

проведение работ по благоустройству и озеленению территории, размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, фонарей), проведение реконструктивных рубок и рубок формирования, санитарных рубок зелёных насаждений, посадка традиционных пород деревьев вдоль основных подъездов к даче А.Н. Крафта «Костино», нач. XX в.;

прокладка, ремонт, реконструкция инженерных коммуникаций, воздушных и подземных линий и линий электропередачи;

проведение любых земляных работ при обязательном наблюдении археолога, за исключением специальных требований к участку 2.

Для участка 1 с режимом использования земель Р-1 запрещается:

введение новых объектов капитального строительства;

реконструкция (расширение, надстройка) административного здания ОАО «Корпорация «ТР»

разрешается:

реконструкция отдельных элементов здания церкви Рождества Пресвятой Богородицы (боковых пристроек, выносов) в существующих высотных параметрах;

ремонт, реконструкция дорог (ул. Калининградской, ул. Аржакова), местного про-

использование территории памятника (парка) в качестве придомовой территории жилых зданий; применение блестящих и яркоокрашенных кровельных и стеновых покрытий зданий; значительное динамическое воздействие на грунты, создающее потенциально разрушающие вибрационные нагрузки; проведение любых земляных работ без опережающих археологических исследований; разрешается:

решение функционально-планировочной организации территории и размещение проекта объёмов на месте сносимых жилых зданий в увязке с исторической планировочной структурой А.Н. Крафта «Костино», нач. XX в., с сохранением современной подъездной дороги (ул. Ильинская) на основании проекта, согласованного с органами охраны объектов культурного наследия;

в случае сноса жилого дома № 32 по ул. Дзержинского, при обнаружении фундаментов утраченных исторических построек (церкви Рождества Пресвятой Богородицы 1691 г., колокольни 1863 г.), исключение этого места из зоны строительства с разбивкой мемориального сквера и установкой памятного знака часовни.

Для участка 4 с режимом использования земель Р-4 запрещается:

капитальный ремонт, реконструкция существующих малоценных построек (гаражей);

строительство новых зданий и сооружений с превышением высотных параметров, установленных градостроительным регламентом;

планирование территории без учёта организации свободных от застройки «зелёных коридоров», обеспечивающих проход к территории памятника;

Градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

Для участка 1 с режимом использования земель Р-1 разрешается:

огораживание отдельных участков территории с использованием кованых, литых и имитирующих «прозрачных» металлических ограждений с высотными параметрами до 1 м;

благоустройство территории с устройством рядовых посадок традиционных пород деревьев (яблоня, яблоня, берёза, тополь) вдоль местного проезда, ул. Аржакова, ул. Калининградской;

применение «кулисных» посадок шириной не менее 5 м, обеспечивающих нейтрализацию прилегающей современной застройки.

Для участка 2 с режимом использования земель Р-2 разрешается:

поэтапная реорганизация территории в соответствии с градостроительной документацией, утверждённой в установленном порядке;

новое строительство жилых и общественных зданий в стиле конструктивизма с высотными параметрами основного объёма до 18 м (не более шести этажей), с предельно допустимыми высотными параметрами отдельно выступающих конструктивных элементов (выступы, выносы и т.п.) до 24 м, уровня земли до верхней отметки здания, со снижением высотных параметров возможного строения вблизи пересечения ул. Калининградской и ул. Дзержинского до 15 м;

архитектурное решение фасадов зданий и сооружений с использованием элементов пропорций оконных проёмов, вида отделки в стиле раннего конструктивизма по аналогам зданий Большевской трудовой коммуны;

применение «кулисных» посадок шириной не менее 5 м, обеспечивающих нейтрализацию объектов инженерной инфраструктуры.

Для участка 3 с режимом использования земель Р-3 разрешается:

реконструкция зданий и сооружений в сложившихся параметрах;

новое строительство жилых и нежилых зданий и сооружений, объектов культурно-бытового, офисно-делового назначения с высотными параметрами до 15 м, считая от уровня верхней отметки здания, включая все конструктивные и декоративные элементы, с повышением высотных параметров возможного строительства вблизи южной границы участка до 30 м;

благоустройство территории с устройством рядовых посадок традиционных пород деревьев (клён, берёза, тополь) по периметру кварталов с целью формирования озеленённого фасада застройки нейтрального по отношению к памятнику;

создание буферных озеленённых зон шириной не менее 10 м, обеспечивающих нейтрализацию влияния современной застройки.

Для участка 4 с режимом использования земель Р-4 разрешается:

поэтапная реорганизация территории в соответствии с градостроительной документацией, утверждённой в установленном порядке;

новое строительство зданий жилого и общественного назначения (объектов культурно-бытового, офисно-делового назначения, спорта, отдыха, здравоохранения) с предельно допустимыми параметрами до 30 м, считая от уровня земли до верхней отметки здания, включая конструктивные и декоративные элементы;

отделка фасадов нейтральной цветовой гаммы и фактуры, с исключением резко доминирующих элементов;

ограждение отдельных участков территории с использованием кованых, литых и им подобных металлических ограждений с высотными параметрами до 1,5 м;

организация подъездов к проектируемым жилым кварталам с существующих дорог и проездов;

благоустройство территории с устройством рядовых посадок традиционных пород деревьев (клён, берёза, тополь) по периметру кварталов с целью формирования озеленённого фасада застройки нейтрального по отношению к памятнику;

создание буферных озеленённых зон шириной не менее 10 м, обеспечивающих нейтрализацию влияния современной застройки.

## Зона охраняемого природного ландшафта

Зона охраняемого природного ландшафта устанавливается в целях сохранения ценных исторического ландшафта, композиционной связи рассматриваемого объекта культурного наследия с природным окружением, целостности историко-градостроительной и пространственновидовой среды, композиционного влияния объекта культурного наследия в условиях быстременяющейся градостроительной ситуации в современном развивающемся городе Королёве Московской области.

## Описание границы зоны охраняемого природного ландшафта.

Зона охраняемого природного ландшафта расположена к северу от территории памятника и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; включает в себя всю южную часть ДКЦ «Костино» - вплоть до дренажной канавы, пересекающей территорию парка в направлении с

Зона охраняемого природного ландшафта, см. чертеж № 1 данного проекта «Карта (схема) границы охраны» в масштабе 1:2000, обозначена цифрами: 10, 21, 22, 11, и графически.

Граница территории зоны охраняемого природного ландшафта проходит: из точки 10 - расположенной вблизи пересечения северной границы

полосы отвода дороги - ул. Калининградской и восточной границы полосы отвода дороги Аржакова, на югозападном углу территории парка ДКЦ «Костино», на расстоянии 60 м к северу от главного входа в церковь Рождества Пресвятой Богородицы;

10 – 21 - на северо-восток 128 м по пешеходной дорожке, идущей вдоль ул. Аржакова;

- 22 - на юго-восток-восток, юго-восток, юго-восток-восток, всего - 265 м, по территории парка ДКЦ «Костино», вдоль дренажной канавы;

- 11 - на юг 78 м по пешеходной дорожке, идущей вдоль ул. Дзержинского;

11 – 10 - на северо-запад-запад 262 м вдоль северной границы полосы отвода дороги Калининградской, по южной границе парка ДКЦ «Костино», в исходную точку.

Площадь территории зоны охраняемого природного ландшафта составляет около 2,53 га.

Режим использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта:

На территории зоны охраняемого природного ландшафта запрещается:

строительство капитальных зданий и сооружений;

хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик исторического природного окружения Усадьбы А.Н. Крафта «Костино», нач. ХХ в.;

сплошная рубка зелёных насаждений, порча видового состава, уничтожение старовозрастных деревьев ценных пород, ценной почвозащитной растительности;

значительное изменение рельефа местности (срезка, подсыпка более 0,5 м) без обоснования;

загрязнение почв, поверхностных стоков и грунтовых вод, нарушение сложившихся характерных гидрологических условий (изменение уровня грунтовых вод);

организация необорудованных мест для сбора мусора;

разведение костров;

возведение железобетонных заборов, ограждений из профилированного металла и им подобных «глухих» заборов;

прокладка скоростных магистралей и дорог, организация автостоянок;

прокладка наземных инженерных коммуникаций, размещение телекоммуникационных антенных мачт и иных значительных по высоте инженерных сооружений;

разрешается:

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и восстановление (реконструкцию) характерного природного окружения Усадьбы А.Н. Крафта «Костино», нач. ХХ в.;

сохранение и дальнейшее формирование рекреационного характера территории с приспособлением для современного использования;

возведение некапитальных объектов благоустройства и обслуживания рекреационной территории (навесов для проката инвентаря: шезлонгов, велосипедов, роликовых коньков), размещение архитектурных форм (бассейн, скамейки, урны, фонарь, декоративных и питьевых фонтанов), аллеи из

благоустройства и обслуживания рекреационной территории, малых архитектурных форм, д

покрытий, элементов мощения нейтральной цветовой гаммы и фактуры;

огораживание территории по периметру с использованием кованых, литых и им г

«прозрачных» металлических ограждений с высотными параметрами до 2 м;

проведение работ по благоустройству и озеленению территории с учётом сохранения зелёных насаждений;

проведение лечебно-оздоровительных мероприятий по больным и ослабленным старовоз

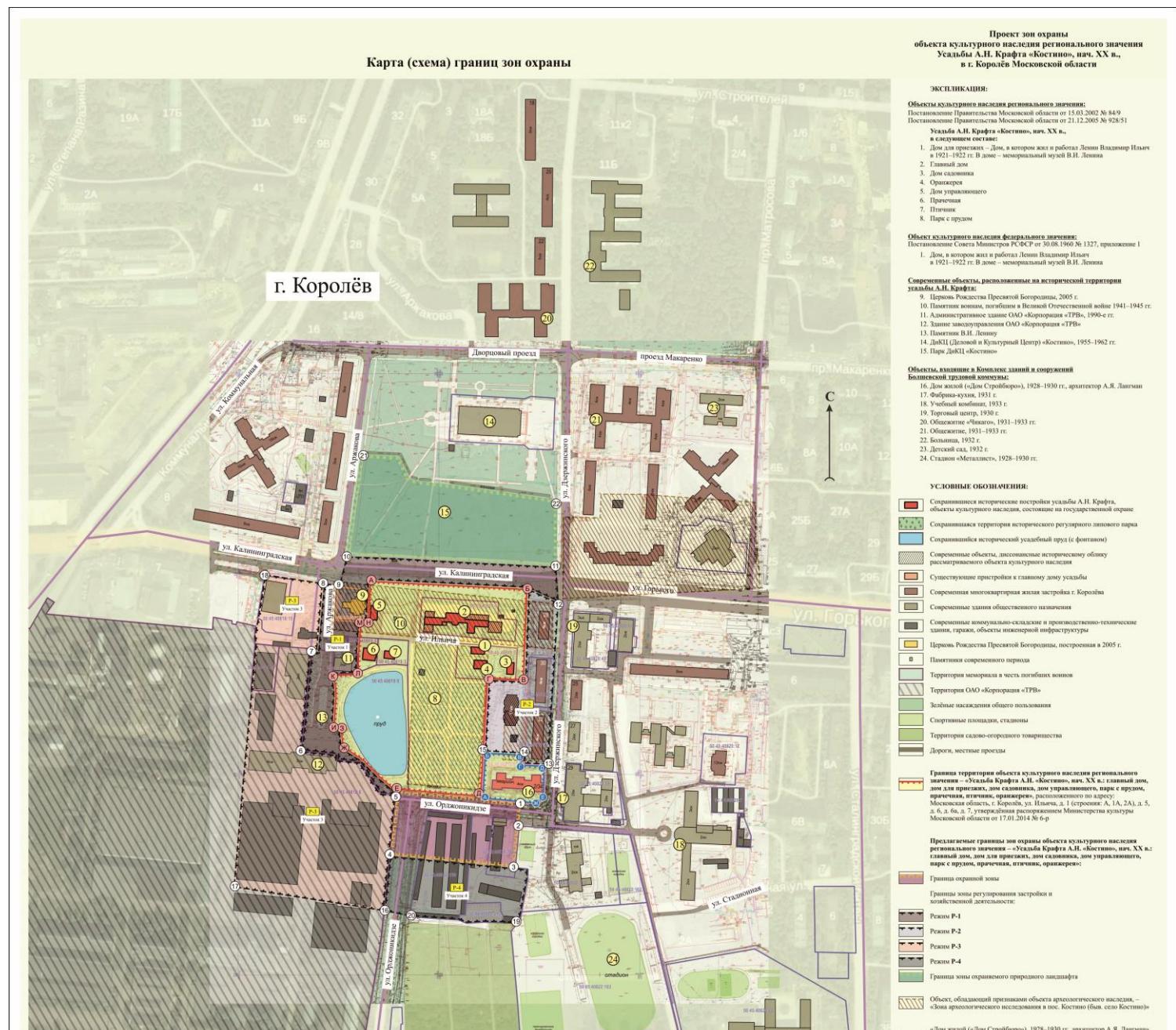
деревьям ценных пород, рубок ухода с целью реконструкции озеленённой территории, с посл

компенсацией зелёных насаждений;

ремонт дорожного покрытия прогулочных пешеходных и велосипедных дорожек;

прокладка дорожек, подземных инженерных коммуникаций с учётом сохранения ценных насаждений.

В соответствии с Градостроительным Кодексом (Статья 36. Градостроительный регламент) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (в данном случае, в границах парка ДиКЦ «Костино», южная часть которого входит в зону охраняемого природного ландшафта).



**ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ И ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ ЖИЛОЙ («ДОМ СТРОЙБЮРО»), 1928-1930 ГГ., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу: Московская область, город Королёв, улица Орджоникидзе, д. 2/34, в соответствии с распоряжением Министерства культуры Московской области: «Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой («Дом Стойбюро»), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу: Московская область, город Королёв, улица Орджоникидзе, д. 2/34»**

В целях сохранения территориальной целостности и неизменности облика объекта культурного наследия регионального значения - «Дом жилой («Дом Стойбюро»), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу Московская область, город Королёв, улица Орджоникидзе, в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Московской области от 26/2005-03 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области», Положением о Министерстве культуры Московской области, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 11.11.2010 №988/52 «Об утверждении Положения о Министерстве культуры Московской области»:

1. Утвердить:

1.1. Границу территории объекта культурного наследия регионального значения - «Дом жилой («Дом Стойбюро»), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу Московская область, город Королёв, улица Орджоникидзе, д. 2/34, определенную в составе заключения государственной историко-культурной экспертизы, выполненного аттестованным экспертом по прописке государственной историко-культурной экспертизы Е.А. Шорбан (приказ Росохранкультуры от 21.07.1990) (приложение № 1).

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения - «Дом жилой («Дом Стойбюро»), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу: Московская область, город Королёв, улица Орджоникидзе, д. 2/34 (приложение № 2).

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения - «Дом жилой («Дом Стойбюро»), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу: Московская область, город Королёв, улица

Орджоникидзе, д. 2/34

1. Описание границы территории объекта культурного наследия регионального значения - «Дом жилой («Дом Стойбюро»), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу: Московская область, город Королёв, улица Орджоникидзе, д. 2/34:

А-Б - из точки А, расположенной на юго-западной углу земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040819:143, на север 56,49 м вдоль западной границы и вдоль восточной границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Крафта А.Н. «Костино», нач. XX в.

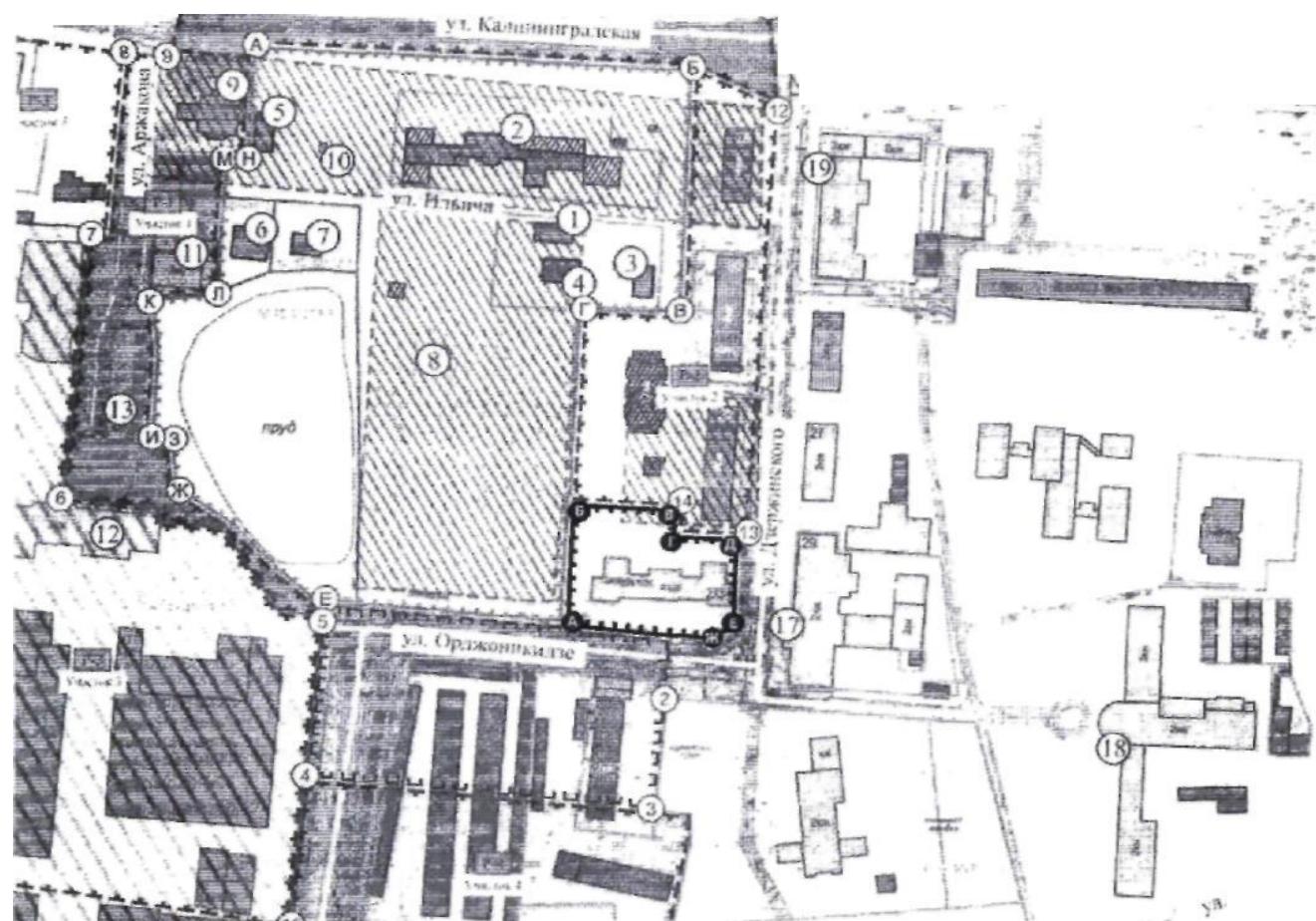
Б-В - на юго-восток 48,09 м по южной границе участка домовладения ЗОА по ул. Дзержинского с кадастровым номером 50:45:0040819:144,

В-Г - на юг 10,05 м по западной границе домовладения 32 по ул. Дзержинского с кадастровым номером 50:45:0040819:10;

Г-Д - на восток 28,57 м по южной границе домовладения 32 по ул. Дзержинского с кадастровым номером 50:45:0040819:10;

Д-Е - на юг 41,46 м по восточной границе земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040819:10;

2. Графическое изображение границы территории объекта культурного наследия регионального значения - «Дом жилой («Дом Стройбюро»), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу Московская область, город Королёв, улица Орджоникидзе, д. 2/34 территория объекта культурного наследия



3. Каталог координат характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия регионального значения - «Дом жилой («Дом Стройбюро»), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу Московская область, город Королев, улица Орджоникидзе, д. 2/34

Обозначение характерной (поворотной) точки		Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-50)	
Имя точки	Номер	X, м (север)	Y, м (восток)
Б	1	486086.56	2210815.56
А	2	486030.21	2210811.56
Ж	3	486022.56	2210881.21
Е	4	486029.75	2210889.75
Д	5	486071.18	2210891.34
Г	6	486072.92	2210862.81
В	7	486082.95	2210863.56
Б	1	486086.56	2210815.56

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения жилой («Дом Стройбюро»), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу Московская область, город Королёв, улица Орджоникидзе, д. 2/34

Режимом использования территории объекта культурного наследия регионального значения жилой («Дом Стройбюро»), 1928-1930 гг., архитектор А.Я. Лангман», расположенного по адресу Московская область, город Королёв, улица Орджоникидзе, д. 2/34 (далее - Дом Стройбюро), разрешены проектам, согласованным в установленном порядке с органами охраны объектов культурного наследия:

- проведение работ по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования Дома Стройбюро на основе научных историко-архитектурных, историко-градостроительных, археологических и архивных исследований (далее - историко-культурные исследования) при обязательном архитектурно-реставрационном надзоре;

- восстановление утраченных элементов Дома Стройбюро на основе историко-культурных исследований;

- проведение работ по восстановлению исторической планировки территории и исторического характера благоустройства с ограниченным внесением элементов приспособления и обязательным сохранением ценных зеленых насаждений;

- применение при благоустройстве территории традиционных материалов (дерево, кирпич), современных материалов, близких по фактуре традиционным, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;

- любое строительство, не связанное с восстановлением утраченных исторических построек, исключением временными постройками, необходимыми для проведения реставрационных работ;
- хозяйственная деятельность любого вида, ведущая к разрушению, искажению облика элементов и построек Дома Стройбюро, ведущая к изменению уровня грунтовых вод, нарушение гидрологического режима;
- возведение железобетонных оград и любых «глухих» оград, в т.ч. оград из профлистов, металла;
- самовольная посадка и вырубка зеленых насаждений;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения ремонтно-реставрационных работ;
- прокладка новых дорог и устройство автостоянок;
- установка на территории, фасадах и крыше средств технического обеспечения кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи, рекламных щитов и т.п.;
- проведение любых земляных работ без опережающих археологических исследований;
- любое динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с Домом Стройбюро, создающее разрушающие вибрационные нагрузки;
- организация необорудованных мест для сбора мусора, размещение площадок с мусорными контейнерами.

## 5. УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ РЕГЛАМЕНТНЫХ ЗОН

**Зоны с особыми условиями использования территории** в отношении объектов культурного наследия включают в себя предложения по организации следующих зон:

**Территория недвижимого объекта культурного наследия – памятника истории и культуры** – земельный участок, непосредственно и неразрывно связанный исторической, функциональной, земельно-имущественной общностью развития с памятником – сооружением, объектом, и составляет с памятником единый объект охраны и использования.

Границы территории памятника истории и культуры определяются с учетом исторических границ владений на наиболее значимый период формирования памятника, особенностей градостроительной эволюции, традиционной пространственно-планировочной и земельно-имущественной организации памятника и историко-культурного комплекса, владения, уровня сохранности и характера преобразования объемно-планировочной структуры, а также рубежей современного землепользования. При отсутствии детальных историко-архивных материалов, а также подробных архитектурно-ландшафтных и историко-градостроительных исследований за основу определения границ территории памятника принимаются необходимые условия физической сохранности традиционного облика и взаимосвязей с окружающей архитектурно-ландшафтной средой.

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

**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.

**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.

Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности включают участки с существующей застройкой и территории, свободные от застройки, расположенные непосредственно у границ территории памятников, их охранной зоны.

**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.

Зона охраняемого природного ландшафта включает отдельные фрагменты ландшафта вдоль рек и оврагов, обеспечивает экологоградостроительные условия эффективного сохранения культурного наследия, характерных особенностей историко-культурного и природно-ландшафтного комплекса.

## **Территория памятника**

Территория памятников включает в себя предложения по установлению границ территорий памятников, намеченных в соответствии с историческими границами владений на наиболее значимый период формирования памятника, особенностями градостроительной эволюции, традиционной пространственно-планировочной и земельно-имущественной организации памятника, а также с учетом условий физической сохранности и взаимосвязей с окружающей архитектурно-ландшафтной средой и современной градостроительной ситуацией.

**Режим территории объектов культурного наследия – памятников истории и культуры** обеспечивает физическую сохранность (в отдельных случаях при условии необходимых защитных мероприятий – по экологии, гидрологии и т.д.) памятника и составляющих его территорию элементов и объектов, а также сохранение традиционного облика и достоинств, являющихся предметом охраны, взаимосвязей с окружением, возможности его изучения и полноценной научной реставрации.

### **На территории объектов культурного наследия разрешается:**

- комплексная научная консервация и реставрация памятников с восстановлением утраченных элементов и воссозданием деталей, устранение или нейтрализация активно диссонансных, дисгармоничных объектов, насаждений, элементов инженерной инфраструктуры, благоустройства; восстановление традиционных пространственных характеристик и облика территории памятника.

- сохранение, выявление, реставрация и восстановление на научно-реставрационной основе исторических зданий и сооружений, пространственной структуры и планировки, подлинных элементов благоустройства, характерной растительности, композиционных взаимосвязей, главных видовых точек на базе научных исследований, исторических, археологических, инженерно-архитектурных, палеоландшафтных, гидрологических и биологических данных;

- производство работ на памятниках – зданиях, сооружениях, территориях, иных объектах в пределах границ территории памятника только в соответствии с проектной документацией, разработанной по реставрационному заданию и согласованной органами охраны объектов культурного наследия, при реставрационном и археологическом надзоре.

### **На территории объектов культурного наследия запрещается:**

- любая строительная и хозяйственная деятельность, которая может привести к нарушению физической сохранности памятника, а также к искажению его традиционного облика, характерных взаимосвязей с окружением и условий восприятия.

- проведение землестроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению памятника и его территории, а также за исключением работ, проводимых в целях создания условий для использования объекта культурного наследия без нарушения его параметров и особенностей.

- исключается новое строительство всех видов, кроме проведения реставрации, а также необходимых инженерных и других работ только в интересах сохранения полноценного функционирования памятника.

Любая хозяйственная деятельность на территории памятника, земляные и инженерные работы, все виды работ по сохранению, восстановлению, благоустройству, приспособлению к использованию и экспонированию каждого объекта охраны - памятника, по устранению или нейтрализации искажений и диссонансов проводятся только на основе и в рамках комплексного проекта реставрации, согласованного государственными органами охраны памятников.

## **Охранная зона**

**Режим использования земель в границах охранной зоны** направлен на обеспечение физической и объемно-пространственной сохранности объектов культурного наследия, исторических планировочных элементов и ландшафтов, их целостной характерной пространственной среды, древних трасс дорог, а также на сохранение и восстановление планировочных элементов исторического города.

### **Градостроительный регламент в границах охранной зоны разрешает:**

- сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия;
- сохранение характерной среды исторического города, условий пространственного восприятия объектов культурного наследия и характерных панорам от них, исторического землепользования;
- благоустройство территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию объектов культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среде;
- применение при благоустройстве и оборудовании территории охранной зоны малых архитектурных форм из традиционных материалов (дерево, кирпич, камень), исключая яркие цветовые и диссонансные архитектурные решения, нехарактерные для исторического облика города.

### **Градостроительный регламент в границах охранной зоны запрещает:**

- любое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) средовых особенностей объектов культурного наследия, их историко-градостроительной или природной среды;
- капитальный ремонт и реконструкцию объектов капитального строительства и их частей с изменением их размеров, пропорций и параметров, с использованием отдельных строительных материалов, цветовых решений, деталей и малых архитектурных форм, не предусмотренных проектной документацией, согласованной с органами охраны памятников;
- хозяйственную деятельность, не отвечающую требованиям для обеспечения сохранности памятников, размещение рекламы, вывесок, а также проведение непредусмотренных специальным проектом работ по озеленению территории, нарушающих восприятие объектов культурного наследия;
- размещение любых строений или сооружений временного или постоянного характера;
- проведение планировочных и земляных работ (устройство дорог и пр.), нарушающих исторический ландшафт.

## **Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

Зоны регулирования застройки предусмотрены в соответствии с необходимостью сохранения исторически сложившейся планировочной структуры города и масштаба застройки рассматриваемой территории относительно объектов культурного наследия, исключения нарушения восприятия памятников с основных видовых точек и перекрытия основных панорам, а также исключения возможности диссонансного воздействия нового строительства.

Общими режимами использования земель в зоне регулирования застройки для всех участков являются следующие положения:

**Режим зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности** устанавливает ограничения на функциональное использование и строительство всех видов и обеспечивает сохранение общей пространственно-композиционной роли памятника в характерной архитектурно-ландшафтной среде, традиционных панорам и видовых раскрытий.

**Режим зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности** направлен на регламентирование реконструкции и строительства, регулирование объемных параметров – высота, протяженность, характер завершения и тип покрытия – в главных секторах обзора и лучах видимости памятников истории и культуры.

**Градостроительный регламент в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности разрешает:**

- использование земельных участков в соответствии установленной категорией земель (земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, лесного, водного фонда и пр.) и функциональным назначением территории (жилые, коммунальные, рекреационные и пр. зоны);
- строительство зданий и сооружений, не нарушающих облик объектов культурного наследия, с учетом сохранения всех точек восприятия и ценных видовых панорам;
- ликвидацию после физического износа или нейтрализацию диссонансных зданий и сооружений, нейтрализацию способом облицовки фасадов традиционными или современными строительными материалами нейтральной цветовой гаммы;
- обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной среде.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

- новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт зданий и сооружений разрешается в соответствии с установленными для каждого конкретного участка параметрами, определяющими размеры, пропорции, строительные материалы и цветовые решения.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- запрещается строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий и сооружений, нарушающие условия сохранности объектов культурного наследия и условия визуального восприятия с основных видовых точек, ценных панорам;
- запрещается применение при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений агрессивных архитектурных решений, форм крыш, типов завершений, использование ярких цветовых решений и нехарактерных для сложившейся среды исторического города строительных материалов;
- запрещается хозяйственная и строительная деятельность, экологически опасная для памятников и их охранной зоны;
- запрещается размещение зданий и сооружений, производственных и транспортных объектов, активно нарушающих масштаб среды, загрязняющих водный и воздушный бассейн, почву, грунтовые и подземные воды и источники, вызывающие деградацию растительности, опасные в пожарном отношении, взрывоопасные, вызывающие динамические воздействия;

### **Зона охраняемого природного ландшафта**

**Режим содержания и использования зоны охраняемого природного ландшафта** направлен на сохранение и восстановление комплекса и характера

природного ландшафта, исключение строительства любого вида и расширения существующего и проведения других мероприятий, нарушающих природно-историческую среду и существующие взаимосвязи с объектами культурного наследия.

**Градостроительный регламент в границах зон охраняемого природного ландшафта разрешает:**

- сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

- сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, основных панорам и секторов обзора;

- проведение работ по благоустройству территории, созданию природно-рекреационных городских зон с организацией дорожек, аллей, использование малых архитектурных форм, не вносящих диссонанс в восприятие объектов культурного наследия.

**Градостроительный регламент в границах зон охраняемого природного ландшафта запрещает:**

- любое строительство в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектами культурного наследия природного ландшафта;

- нарушение восприятия памятников с видовых точек береговых территорий;

- хозяйственную деятельность, нарушающую гидрологические и экологические условия сохранности объектов культурного наследия, опасную в пожарном отношении, подвергающую ландшафт динамическим воздействиям;

- возведение временных построек, нарушение особенностей рельефа, разрушение берегов, захламление территории.

## **ОХРАННАЯ ЗОНА КУЛЬТУРНОГО СЛОЯ**

Границы охранной зоны культурного слоя совпадают с границами объектов археологического наследия (см. список), трасс древних дорог, исторических территорий населенных пунктов.

Охранная зона культурного слоя обеспечивает сохранение остатков материальной культуры, селищ, древних кладбищ, исторических трасс древних дорог до их археологических раскопок и исследований.

**Режим содержания охранной зоны культурного слоя.**

На территории охранной зоны культурного слоя запрещается проведение всех видов работ без согласования с органами охраны памятников и наблюдения археолога.

На земляные и другие работы, которые могут нарушить культурный слой, составляется Акт, подписанный археологом, после чего выдается в установленном порядке разрешение на необходимые работы. Эти работы ведутся под руководством археолога. По окончании раскопок археолог отмечает в Акте согласование на дальнейшее проведение работ. В случае выявления в ходе раскопок объектов, требующих консервации, музеефикации, - разрешение не выдается.

**В составе охранной зоны культурного слоя выделяются:**

Зона археологических исследований - на древних территориях поселений, известных ценных объектов.

Все виды работ разрешаются только после проведения археологических исследований. При обнаружении каких-либо археологических объектов, представляющих историко-культурную ценность и имеющих возможность консервации и музеефикации, данный участок консервируется для дальнейших исследований.

Зона археологических наблюдений - на всей остальной территории исторических поселений.

Все виды работ выполняются при обязательном участии - археолога.

Зона консервации, музеефикации ценных объектов археологии - на территории наиболее ценных участков с остатками древних построек, кладбищ и других объектов.

После охранных раскопок и разработки специальных проектов - консервируются и музеефицируются.