



Ц Е Н Т Р

Г О С У Д А Р С Т В Е Н Н О Е У Н И Т А Р Н О Е П Р Е Д П Р И Я Т И Е

**МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР**

**АНСАМБЛЬ НОВО-ИЕРУСАЛИМСКОГО  
МОНАСТЫРЯ, XVII-XVIII вв.**

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ  
объекта культурного наследия федерального значения  
г. Истра, Московская область**

Заказчик: Воскресенский Ново-Иерусалимский монастырь

И.о. Генерального директора  
Главный архитектор

С.М. Тимофеев  
Е.В. Скрынникова

Руководитель работы

М.А. Верховская

Москва, 2010 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

**Пояснительная записка** с описанием границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон.

### **Графические материалы:**

Карта (схема) границ зон охраны

М 1:10000

Лист № 1

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	стр.
– Титульный лист	1
– Состав проекта	2
– Оглавление	3
– Граница территории объекта культурного наследия федерального значения – Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря, XVII-XVIII вв. – Утверждена Распоряжением Министерства культуры Московской области от 15 мая 2009 г. N 182-Р	4
– Зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения – Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря, XVII-XVIII вв.	5
– Охранная зона. Описание границы, режим использования земель и градостроительный регламент в границах данной зоны.	5
– Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Описание границы, режим использования земель и градостроительный регламент в границах данной зоны.	8
– Зона охраняемого природного ландшафта. Описание границы, режим использования земель и градостроительный регламент в границах данной зоны.	18
Баланс зон охраны	21
– Графический материал: карта (схема) границ зон охраны, М 1:10000.	22

**ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ**  
**ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ –**  
**АНСАМБЛЯ НОВО-ИЕРУСАЛИМСКОГО МОНАСТЫРЯ, XVII-XVIII вв.**  
в городе Истра Московской области

Утверждена Распоряжением Министерства культуры Московской области  
от 15 мая 2009 г. N 182-Р

**Описание границы территории** объекта культурного наследия федерального значения - ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря XVII-XVIII вв. в городе Истре Московской области:

- А-Б - от моста через р. Истру, расположенного на дороге, ведущей в дер. Никулино сельского поселения Лучинское на северо-восток 250 м;
- Б-В - на юго-восток 350 м до северо-восточного угла берегового склона пруда Иосафатовой долины монастыря;
- В-Г - на юго-запад вдоль берегового склона пруда до северо-западного угла участков жилой застройки ул. Советской;
- Г-Д - на юг около 200 м вдоль западной границы участков жилой застройки ул. Советской;
- Д-Е - на юго-восток вдоль нижней кромки берегового склона до пересечения с береговой линией р. Истры;
- Е-Ж - на юго-запад 800 м вдоль береговой линии р. Истры до пересечения с мостом через р. Истру на Волоколамском шоссе;
- Ж-А - на запад, северо-восток 2400 м вдоль береговой линии р. Истры в исходную точку.

**ЗОНЫ ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ –  
АНСАМБЛЯ НОВО-ИЕРУСАЛИМСКОГО МОНАСТЫРЯ, XVII-XVIII вв.  
в городе Истра Московской области**

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия федерального значения – Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря, XVII-XVIII вв., в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются следующие зоны охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

**1. ОХРАННАЯ ЗОНА АНСАМБЛЯ НОВО-ИЕРУСАЛИМСКОГО  
МОНАСТЫРЯ, XVII-XVIII вв.**

**Граница, режим использования земель  
и градостроительный регламент в границе данной зоны**

**1.1. Описание границы охранный зоны – Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря, XVII-XVIII вв.**

Базовая точка «а» находится на расстоянии 100м к северу от р.Истра на Бужаровском шоссе.

Граница охранный зоны проходит:

- а-б** - на северо-восток 240м до р.Истра;
- б-в** - на юго-восток 400м от р.Истра по условной линии параллельной границе территории объекта культурного наследия на расстоянии 150м от нее до границы участков жилой застройки на бровке берегового склона;
- в-г** - на юго-запад 570м по верхней бровке берегового склона по границе участков жилой застройки до точки «Г» границы территории объекта культурного наследия;
- г-д** - на юго-восток 70м по Бужаровскому шоссе по границе участка домовладения №2 по ул.Советской;
- д-е** - на восток 500м по границе участков жилой застройки четной стороны ул.Советской до границы сквера по ул. Володарского у здания АТС;
- е-ж** - на юг 170м по границе сквера по ул.Володарского, пересекая ул.Советскую до северо-западного угла участка домовладения №16;
- ж-з** - на запад 520м через ул.Первомайскую – 50м, далее по линии застройки нечетной стороны ул.Советская;
- з-и** - на юг 40м по западной границе участка домовладения № 7 по ул. Советской;
- и-к** - на восток 950м по границе участка домовладений № 7 и № 9 по ул. Советской вдоль бровки берегового склона, далее на юго-восток, юг по бровке берегового склона до ул. Пролетарской;

- к-л* - на юго-запад 400м по пешеходной дорожке, через пойму р. Истра до ул. Центральная дер. Сычевки;
- л-м* - на север 260м, на северо-запад 240м, по восточной границе участков застройки дер. Сычевка и коттеджной застройки;
- м-н* - на запад 290м по северной границе коттеджной застройки вдоль ул. Стрелецкой до местного проезда;
- н-о* - на северо-запад 350м по условной линии от северо-западного угла участков коттеджной застройки через Волоколамское шоссе до границы участка гаражного хозяйства;
- о-п* - на северо-запад 450м по границе участка гаражного хозяйства, далее по бровке берегового склона до границы участка Опытного завода ВНИИ электротермического оборудования (ОЗ ВНИИЭТО);
- п-р* - на северо-запад 500м вдоль границы участков Опытного завода ВНИИ электротермического оборудования (ОЗ ВНИИЭТО) и Инженерно-экспериментального центра ВНИИ электротермического оборудования (ИЭЦ ВНИИЭТО);
- р-с* - на север 370м по условной линии до ЛЭП;
- с-т-у-ф* – на северо-восток, восток и юго-восток 1050м по границе городского поселения Истра до границы отвода земельного участка под строительство Историко-архитектурного и художественного музея «Новый Иерусалим»;
- ф-а* - на восток 250м вдоль южной границы отвода земельного участка под строительство Историко-архитектурного и художественного музея «Новый Иерусалим» в исходную точку.

Площадь охранной зоны – 118 га.

## **1.2. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря XVII-XVIII вв.**

В пределах охранной зоны:

Обеспечивается сохранение и восстановление элементов историко-природного ландшафта, особенностей рельефа, гидрографии, растительности.

Обеспечивается визуальное восприятие ансамбля монастыря в исторической природной среде; сохранение секторов обзора характерных панорам: с восточной стороны - с бровки берегового склона р. Истра, с южной стороны - с моста через р. Истра в районе ул. Пролетарской, с юго-западной стороны – с бровки берегового склона р. Истра у Волоколамского шоссе, с северо-западной стороны - от «горы Фавор», с северной стороны – от дер. Никулино, с северо-восточной стороны – из поймы р. Истра.

**Режим использования земель** в границах охранной зоны Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря **запрещает:**

изменение трассировки участков дорог в границах охранной зоны, идущих по старинным направлениям: Бужаровского шоссе к северу от р. Истра, трассы дороги между ул. Пролетарская г. Истра и ул. Центральная

дер. Сычевка (быв. Большая Волоцкая дорога), участок ул. Советская г. Истра от монастыря до Елеонской часовни;

строительство нежилых и жилых зданий и сооружений;

строительство новых и расширение существующих автомагистралей, транспортных эстакад, мостов, развязок;

прокладку новых наземных инженерных коммуникаций, в том числе высоковольтных линий электропередач;

хозяйственную деятельность, наносящую ущерб объекту культурного наследия – автостоянки и паркинги, размещение временных построек, киосков, навесов и т.п.;

искажение и изменение характерного исторического ландшафта, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или реставрацией ландшафта;

изменение уровня грунтовых вод, засыпку ручьев и прудов, нарушение гидрологического режима - при прокладке коммуникаций, при благоустройстве территории;

размещение любых рекламных конструкций;

организацию свалок и необорудованных мест для мусора.

**Градостроительный регламент** в границах охранной зоны Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря, XVII-XVIII вв. **разрешает:**

применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды;

восстановление утраченных элементов историко-богословского, архитектурно-ландшафтного комплекса «Русская Палестина», в т.ч. Фаворский луг, Урин сад; устройство необходимых памятных знаков, образов, символов «святых мест»;

восстановление утраченного участка быв. Бол. Волоцкой дороги в существующих отметках рельефа, как пешеходной трассы между ул. Пролетарской и ул. Центральной;

проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территории по специально разработанным проектам: устройство пешеходных мостиков, прокладка прогулочных пешеходных дорожек с размещением на них площадок для отдыха и видовых площадок для обзора объекта культурного наследия, пейзажных видов, панорам, устройство специально оборудованных мест для сбора мусора;

проведение капитального ремонта зданий, не являющихся объектами культурного наследия, без увеличения их объемно-планировочных параметров, с использованием традиционных строительных материалов: дерево, кирпич, оштукатуренный кирпич, исключая яркие цветовые решения;

обязательное устройство «кулис» из зеленых насаждений для нейтрализации диссонансной застройки, не подлежащей выносу по техническим, экономическим, другим причинам, а также объектов инженерной инфраструктуры: физкультурно-оздоровительного комплекса к юго-западу от монастыря, коттеджной застройки вдоль ул. Стрелецкой, коттеджной застройки к югу от СНТ «Истра», участка РЭС;

проведение археологических исследований с целью выявления объектов, представляющих собой историко-культурную ценность;  
 расчистку русла р.Истра, благоустройство и укрепление ее берегов;  
 устройство экопарковок (зеленых парковок), необходимых для функционирования монастыря, у основных подъездных дорог;  
 ремонт и реконструкцию дорог без их расширения, мостов в существующих габаритах;  
 прокладку инженерных подземных коммуникаций, необходимых для функционирования монастыря, перекладку воздушных линий электропередач в подземные коллекторы с последующим восстановлением ландшафта.

## **2. ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АНСАМБЛЯ НОВО-ИЕРУСАЛИМСКОГО МОНАСТЫРЯ, XVII-XVIII ВВ.**

### **Граница, режим использования земель и градостроительный регламент в границе данной зоны**

**2.1. Описание границы** зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря, XVII-XVIII вв.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря, XVII-XVIII вв. состоит из 14 участков.

**Участок 1** - расположен к востоку от монастыря на территории г.Истра. Граница участка проходит:

- 1-2 - из точки 1, расположенной у точки «г» охранной зоны на северо-восток 730м вдоль бровки берегового склона по границе участков жилой застройки до северо-западного угла участка домовладения № 33 по ул. Володарского;
- 2-3 - на восток 80м по северной границе участков жилой застройки, далее 110м до границы участка кладбища;
- 3-4 - на юг и восток 200м по западной и южной границе участка кладбища, далее пересекая ул.Ленина до домовладения № 84 по ул. Урицкого;
- 4-5 - на юг 570м по четной стороне ул. Урицкого до нечетной стороны ул. Советской;
- 5-6 – на запад 250м по нечетной стороне ул. Советской до ул. Володарского, до границы охранной зоны;
- 6-7- на север 60м по четной стороне ул.Володарского до точки «е» охранной зоны;
- 7-1 - на запад 500м по границе участков жилой застройки четной стороны ул. Советской в исходную точку.

Площадь участка – 28,9 га.

**Участок 2** - расположен к востоку от монастыря на территории г.Истра.



Граница участка проходит:

- 8-9 - из точки 8, расположенной у точки «з» охранной зоны на восток 500м по линии застройки нечетной стороны ул.Советской до ул. Первомайской;
  - 9-10 - на юг 330м по четной стороне ул.Первомайской до южной границы территории городского парка;
  - 10-11 - на запад 180м по южной границе территории городского парка;
  - 11-8 - на северо-восток и северо-запад 660м по бровке берегового склона в исходную точку.
- Площадь участка – 7,4 га.

**Участок 3** - расположен к юго-востоку от монастыря на территории г.Истра.

Граница участка проходит:

- 12-13 - из точки 12, расположенной на пересечении Волоколамского переулка и ул. Фабричной, на запад 140м по четной стороне ул. Фабричной;
  - 13-14 - на северо-запад 230м от ул. Фабричной по условной линии до северо-западного угла участка домовладения №39 по ул. Пролетарской;
  - 14-11 - на север 500м от ул. Пролетарской по бровке берегового склона до южной границы территории городского парка;
  - 11-10 - на восток 180м по южной границе территории городского парка до четной стороны ул. Первомайской;
  - 10-12 - на юг 600м по четной стороне ул.Первомайской, пл.Революции и пер. Волоколамского в исходную точку.
- Площадь участка – 13,8 га.

**Участок 4** - расположен к северо-востоку от монастыря на территории г.Истра.

Граница участка проходит:

- 15-16 - из точки 15, расположенной в северо-западном углу участка центральной районной больницы, на восток 380м до северо-восточного угла участка;
  - 16-17 - на юг 150м по границе участка центральной районной больницы до моста через ручей;
  - 17-18 - на запад 370м вдоль русла ручья на расстоянии 30м от него;
  - 18-15- на север 130м по границе участка центральной районной больницы.
- Площадь участка – 5,4 га.

**Участок 5** - расположен к северо-востоку от монастыря на территории г.Истра.

Граница участка проходит:

- 19-20- из точки 19, расположенной на пересечении ул. 2-я Дачная и ул. Урицкого, на юго-запад 250м по четной стороне ул. Урицкого до ул. Боголюбова;
- 20-21 - на восток 80м по нечетной стороне ул. Боголюбова до ул. Рябкина;
- 21-22 - на юг 250м по нечетной стороне ул. Рябкина до ул. Пионерской;

- 22-23 - на запад 190м по нечетной стороне ул. Пионерской до ул. Урицкого;
  - 23-24 - на северо-восток 90м по четной стороне ул. Урицкого;
  - 24-25 - на север 280 через ул. Урицкого, далее по границе участка центральной районной больницы;
  - 25-26 - на запад 180м по границе участка центральной районной больницы;
  - 26-27- на север 170м по границе участка центральной районной больницы;
  - 21-19 - на восток 400м по условной линии в створе с ул. 2-ая Дачная в исходную точку;
- Площадь участка – 12,1 га.

**Участок 6** - расположен на территории г.Истра, восточная часть города. Граница участка проходит:

- 23-22 - из точки 23, расположенной на пересечении ул. Пионерской и ул. Урицкого, на восток 190м по нечетной стороне ул. Пионерской до ул. Рябкина;
- 22-21 - на север 250м по нечетной стороне ул. Рябкина до ул. Боголюбова;
- 21-20 - на запад 80м по нечетной стороне ул. Боголюбова до ул. Урицкого;
- 20-28 - на северо-восток 340м по четной стороне ул. Урицкого до границ участков городской застройки;
- 28-29 - на восток 440м по северной границе участков городской застройки;
- 29-30 - на юг 370м по восточной границе участков городской застройки до ул. Боголюбова;
- 30-31 - на восток 180м по ул. Боголюбова до ул. Гражданской;
- 31-32 - на юго-восток 200м по нечетной стороне ул. Гражданской до ул. Советской;
- 32-33 - на юго-запад 130м по четной стороне ул. Советской;
- 33-34 - на юго-восток 250м по западной границе участка ОАО ПСО-13;
- 34-35 - на юго-запад 230м параллельно ул. Советской на расстоянии 250м от нее до проезда между домовладениями №52 и №50а по ул.Рабочей;
- 35-36 - на юг 270м по восточной границе участков жилой застройки вдоль ул.Рабочей до местного проезда между домовладениями №30 и №32;
- 36-37 - на запад 390м по местному проезду и далее до ул. Народного Ополчения;
- 37-38 - на юг 490м по нечетной стороне ул.Народного Ополчения до южной границы домовладения № 11;
- 38-39 - на запад 110м по южной границе частных домовладений до ул. Шнырева;
- 39-40- на юг 120м по нечетной стороне ул.Шнырева до ул.15 лет Октября;
- 40-41 - на запад 310м по нечетной стороне ул. 15 лет Октября до условной линии в створе четной стороны ул. Гл. конструктора Адасько;
- 41-42 - на юг 750м по этой условной линии до ул.9-й Гвардейской Дивизии, далее по четной стороне ул. Гл. конструктора Адасько, далее по четной стороне ул.Ленина на расстоянии 70м от ее оси;
- 42-43 - на запад 120м через ул. Ленина до условной линии вдоль нечетной стороны улицы на расстоянии 50м от ее оси;
- 43-44 – на север 70м вдоль нечетной стороны ул. Ленина;

- 44-45 - на запад 90м до верхней бровки берегового склона р. Истры;
  - 45-12 - на север 340м по верхней бровке берегового склона р. Истры до Волоколамского переулка;
  - 12-10 - на север 600м по четной стороне пер. Волоколамского, пл.Революции и ул.Первомайской;
  - 10-6 - на север 390м по четной стороне ул. Пролетарской до ул. Советской;
  - 6-5 - на восток 250м по нечетной стороне ул. Советской до ул. Урицкого;
  - 5-23 - на север 620м по четной стороне ул. Урицкого в исходную точку.
- Площадь участка – 147,2 га.

**Участок 7** - расположен к югу от монастыря в пойме р.Истра.

Граница участка проходит:

- 46-47 - из точки 46, расположенной на пересечении ул. Стрелецкой и местного проезда у точки «н» границы охранной зоны, на восток 290м по северной границе коттеджной застройки вдоль ул. Стрелецкой по границе охранной зоны;
  - 47-48 - на юго-восток 240м, на юг 260м по восточной границе коттеджной застройки и участков застройки дер. Сычевка до ул. Центральной по границе охранной зоны;
  - 48-49 - на запад 270м по нечетной стороне ул.Центральная до местного проезда между домовладениями №№48,50;
  - 49-46 - на север 450м по местному проезду в исходную точку.
- Площадь участка – 14,7 га.

**Участок 8** - расположен к юго-западу от монастыря.

Граница участка проходит:

- 46-49 - из точки 46, расположенной на пересечении ул. Стрелецкой и местного проезда у точки «н» границы охранной зоны на юг 450м по местному проезду до ул. Центральной;
  - 49-48 - на восток 270м по нечетной стороне ул.Центральная до восточной границы участков застройки дер. Сычевка;
  - 48-50 - на юг 380м по восточной границе участков застройки дер. Сычевка;
  - 50-51 - на запад, 1000м по южной границе участков застройки и полосе отвода железной дороги до ул. Центральная;
  - 51-52 - на северо-восток 310м по четной стороне ул. Центральная до местного проезда между домовладениями №№ 14,16;
  - 52-53 - на север 500м по местному проезду до ул.Панфилова;
  - 53-54 - на северо-восток 360м по четной стороне ул. Панфилова по границе участка АТП, далее до границы охранной зоны;
  - 54-46 - на юго-восток 120м по границе охранной зоны в исходную точку.
- Площадь участка – 45,7 га.

**Участок 9** - расположен к юго-западу от монастыря.

Граница участка проходит:

- 55-56 - из точки 55, расположенной в юго-восточном углу привокзальной площади, на расстоянии 50м от вокзала ст. Новоиерусалимская и 100м

от ул. Панфилова, на северо-восток 100м по юго-восточной границе площади до ул.Панфилова;

- 56–53 - на северо-восток 730м по четной стороне ул.Панфилова до границы участка АТП;
- 53–52 - на юг 500м по местному проезду до ул.Центральной;
- 52–51 - на запад 310м по четной стороне ул. Центральной до полосы отвода железной дороги;
- 51-55 - на северо-запад 560м по полосе отвода железной дороги в исходную точку.

Площадь участка – 25,0 га.

**Участок 10** - расположен к юго-западу от монастыря на берегу р.Истра. Граница участка проходит:

- 57-58 - из точки 57, расположенной у точки «*n*» границы охранной зоны на северо-восток, юго-восток 640м по бровке берегового склона, далее по границе участка гаражного хозяйства до точки «*o*» охранной зоны;
- 58-59 - по границе охранной зоны до Волоколамского шоссе;
- 59-60 - на юго-запад 330м вдоль Волоколамского шоссе и нечетной стороны улицы Панфилова до местного проезда;
- 60-57 - на северо-запад 430м по местному проезду в исходную точку.

Площадь участка – 10,6 га.

**Участок 11** - расположен к юго-западу от монастыря.

Граница участка проходит:

- 61-62 - из точки 61, расположенной на пересечении ул. Панфилова и ул. Почтовая, на север 1100м по западной границе участков застройки;
- 62-63 - на северо-восток 250м по северо-западной границе участка Инженерно-экспериментального центра ВНИИ электротермического оборудования (ИЭЦ ВНИИЭТО);
- 63-64 - на юго-восток 270м по северо-восточной границе участка Инженерно-экспериментального центра ВНИИ электротермического оборудования (ИЭЦ ВНИИЭТО) до точки «*p*» границы охранной зоны;
- 64-57 - на юго-восток 520м по границе охранной зоны до точки «*n*»;
- 57-60 - на юго-восток 430м по местному проезду до ул. Панфилова;
- 60-61 - на юго-запад 680м по нечетной стороне ул.Панфилова в исходную точку.

Площадь участка – 49,4 га.

**Участок 12** - расположен к северу от монастыря - территория отвода земельного участка под строительство Историко-архитектурного и художественного музея «Новый Иерусалим».

Граница участка проходит:

- 65–66 - из точки 65, расположенной у точки «*a*» границы охранной зоны на запад 260м по границе охранной зоны;
- 66-67 - на север 160м по границе городского поселения Истра;
- 67-68 - на юго-восток 260м по границе городского поселения Истра;

68-65 - на юг 140м по Бужаровскому шоссе в исходную точку.  
Площадь участка – 4,0 га.

**Участок 13** - к северу от монастыря – южная часть деревни Никулино.

Граница участка проходит:

- 69-70 - из точки 69, расположенной в 250м к северу от р. Истры у Бужаровского шоссе на север 130м по шоссе;
- 70-71 - на запад 200м по южной границе участков жилой застройки;
- 71-72 - на север 140м по западной границе участков жилой застройки;
- 72-73 - на восток 60м по проезду между участками жилой застройки;
- 73-74 - на север 630м по местному проезду до Бужаровского шоссе;
- 74-75 - на юго-восток 80м по Бужаровскому шоссе;
- 75-76 - на восток 220м по местному проезду;
- 76-77 - на юг 640м по условной линии вдоль восточной границы участков жилой застройки на расстоянии от 250м до 200м от оси Бужаровского шоссе;
- 77-69 - на юго-запад 300м по юго-восточной границе участков жилой застройки в исходную точку.  
Площадь участка – 27,3 га.

**Участок 14** - северная часть деревни Никулино.

Граница участка проходит:

- 74-73 - из точки 74, расположенной на пересечении местного проезда и Бужаровского шоссе на юг 630м по местному проезду;
- 73-72 - на запад 60м по проезду между участками жилой застройки;
- 72-78 - на северо-запад 1020м по западной границе участков жилой застройки;
- 78-79 - на северо-восток 270м по северной границе участков жилой застройки до Бужаровского шоссе, далее по условной линии в створе этой границы;
- 79-80 - на юго-восток, восток 520м по границе участков застройки;
- 80-76 - на юго-восток 330м по северо-восточной границе участков жилой застройки до местного проезда;
- 76-75 - на запад 220м по южной границе участков жилой застройки до Бужаровского шоссе;
- 75-74 - на северо-запад 80м по Бужаровскому шоссе в исходную точку.  
Площадь участка – 32,4 га.

**Участок 15** - расположен к юго-востоку от монастыря на территории г.Истра.

Граница участка проходит:

- 82-45 - из точки 82, расположенной у полосы отвода железной дороги в 80м к юго-востоку от р.Истра, на север, северо-восток 520м по верхней бровке берегового склона р. Истра;
- 45-44 - на восток 90м до точки на расстоянии 50м от оси ул. Ленина;
- 44-43 - на юг 70м вдоль нечетной стороны ул. Ленина;

- 43-42 - на восток 120м через ул. Ленина до точки на расстоянии 70м от оси ул. Ленина;
- 42-81 - на юг 500м по условной линии вдоль нечетной стороны ул. Ленина на расстоянии 70м от ее оси до полосы отвода железной дороги;
- 81-82 - на северо-запад 400м вдоль полосы отвода железной дороги в исходную точку.
- Площадь участка – 15,7 га.

На территории зоны регулирования застройки действуют общие режимы использования земель и градостроительные регламенты **Р-1, Р-2, Р-3, Р-4** с особыми требованиями для отдельных участков.

**2.2. Режим использования земель Р-1** в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (для участков 2, 7, 10, 12 - непосредственно примыкающих к охранной зоне монастыря, и участка 13 – застройки исторической части дер. Никулино) **запрещает:**

архитектурные решения новых зданий, резко диссонансные по цвету и нарушающие масштаб сложившейся застройки – по размерам, пропорциям, параметрам, чрезмерно активному силуэту, расположенных вдоль подъездных дорог к монастырю: ул. Советская, ул. Панфилова, Бужаровское шоссе, либо в первой линии застройки, примыкающей к охранной зоне монастыря: бровка берегового склона р. Истра, ул. Стрелецкая;

размещение промышленных предприятий, транспортных, складских и других сооружений, эксплуатация которых приведет к увеличению грузового транспортного потока, загрязнению воздушного и водного бассейна, усилению вибрации, негативно влияющих на ансамбль монастыря;

хозяйственную деятельность, оказывающую разрушающее воздействие на застройку и характерную среду;

сооружение сплошных оград вдоль ул. Советской;

размещение рекламных конструкций над улицами.

**Градостроительный регламент Р-1** в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (для участков 2, 7, 10, 12 - непосредственно примыкающих к охранной зоне монастыря, и участка 13 – застройки исторической части дер. Никулино) направлен на сохранение доминирующей композиционной роли объекта культурного наследия в облике, панорамах, ландшафте данного места, учитывает основные закономерности сложившейся характерной застройки, масштабное соответствие проектируемой застройки историческому окружению и **разрешает:**

ремонт и реконструкцию существующих зданий и сооружений, новое строительство экологически безопасных объектов и построек высотой до 10 м до конька кровли с масштабным соответствием сложившейся застройке;

проведение работ по благоустройству и озеленению территории, восстановление и реконструкцию насаждений вдоль дорог;

прокладку подземных инженерных коммуникаций.

### **Особые требования к участку 2**

Подлежат сохранению: трасса ул. Первомайская, красные линии застройки.

Запрещается нарушение культурного слоя в зоне расположения выявленного объекта археологического наследия «Селище Истринское».

### **Особые требования к участку 7**

Подлежат сохранению: трасса ул. Центральная (быв. Большая Волоцкая дорога), красные линии застройки.

Предусматривается обязательное устройство «кулис» из зеленых насаждений вдоль северной границы участка.

### **Особые требования к участку 10.**

Предусматривается обязательное устройство «кулис» из зеленых насаждений вдоль северо-восточной границы участка.

### **Особые требования к участку 12.**

Запрещается:

использование при строительстве зданий высотных доминант и акцентов.

Предусматривается:

размещение разно-этажных зданий музея на участке на максимальном удалении от его восточной и южной границы – для сохранения основных секторов обзора монастыря с северной и северо-западной стороны: с Бужаровского шоссе, от дер. Никулино, с долины р. Истры;

использование озелененной скатной кровли для зданий музея, обращенных к монастырю и к Бужаровскому шоссе – визуальное продолжение рельефа - для снижения их дисгармоничного воздействия на природный ландшафт с основных секторов обзора;

активное использование зеленых насаждений на участке, обязательное устройство «кулис» из зеленых насаждений по границам участка;

частичное ограждение застраиваемой части участка в виде живой изгороди или решетки высотой до 1.5 м;

устройство парковок, необходимых для функционирования музея, только в виде экопарковок (зеленых парковок).

Разрешается:

изменение существующего рельефа - устройство защитной дамбы высотой до 6,7 м (до отметки 155,30) в виде зеленого склона для обваловки зданий при использовании участка, отведенного под строительство музея, по условиям гидрогеологический ограничений;

строительство с высотными параметрами:

- до 10 м – в восточной и южной частях участка;
- до 12 м – в северо-западной части участка.

### **Особые требования к участку 13.**

Подлежат сохранению: трасса Бужаровского шоссе, аллеи посадки вдоль него, красные линии застройки.

Разрешается:

размещение жилой застройки усадебного типа с участками не менее 0,1га, с соблюдением характера сложившейся застройки вдоль улицы, с отступом от красной линии 5-10м, протяженность построек по фасаду 8-10м.

Предусматривается обязательное устройство «кулис» из зеленых насаждений по южной и восточной границам участка.

**2.3. Режим использования земель Р-2** в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (для участков 1, 3, 4, 5, 8, 14) **запрещает:**

архитектурные решения зданий, резко диссонансные, нарушающие облик и характер сложившейся застройки – по местоположению, размерам, пропорциям, параметрам, чрезмерно активному силуэту, цвету, материалу;

хозяйственную деятельность, оказывающую разрушающее воздействие на застройку и характерную среду.

**Градостроительный регламент Р-2** в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (для участков 1, 3, 4, 5, 8, 14) **разрешает:**

строительство экологически безопасных объектов и построек высотой до 12м до конька кровли, уплотнение сложившейся застройки в пределах допустимых норм;

проведение работ по благоустройству и озеленению территории;

прокладку подземных инженерных коммуникаций.

#### **Особые требования к участку 1**

Запрещается:

изменение планировочной структуры, общего характера и масштаба застройки, красных линий кварталов;

изменение ритмичности границ межевания вдоль исторических улиц;

размещение рекламных конструкций вдоль ул.Советской.

Разрешается:

размещение жилой застройки усадебного типа с участками не менее 0,1га, с соблюдением характера сложившейся застройки вдоль улицы, с отступом от красной линии 5-10м, протяженность построек по фасаду 8-10м.

#### **Особые требования к участку 3**

Запрещается:

изменение планировочной структуры, красных линий кварталов.

Предусматривается:

обязательное устройство «кулис» из зеленых насаждений вдоль бровки берегового склона р. Истры с западной стороны участка;

повышенная степень озеленения участка.

#### **Особые требования к участкам 4, 5**

Запрещается:

изменение общего характера и масштаба застройки.



**2.4. Градостроительный регламент Р-3** в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности для участков 6, 9, 11 **разрешает:**

- проведение комплексной реконструкции застройки;
- строительство отдельных зданий, строений, сооружений при соблюдении высотных ограничений - до 15м; уплотнение сложившейся застройки в пределах допустимых норм;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории;
- прокладку подземных инженерных коммуникаций.

**Особые требования к участку 6**

Запрещается:

изменение планировочной структуры, общего характера и масштаба застройки, красных линий кварталов.

**2.5. Градостроительный регламент Р-4** в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности для участка 15 **разрешает:**

- проведение комплексной реконструкции застройки при сохранении трассы ул. Ленина (быв. Большая Звенигородская дорога);
- строительство отдельных зданий, строений, сооружений при соблюдении высотных ограничений - до 27м; уплотнение сложившейся застройки в пределах допустимых норм;
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории;
- прокладку подземных инженерных коммуникаций.

**3. ЗОНА ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА  
АНСАМБЛЯ НОВО-ИЕРУСАЛИМСКОГО МОНАСТЫРЯ, XVII-XVIII ВВ.  
Режим использования земель и градостроительный регламент  
в границах данной зоны**

**3.1. Описание границы** зоны охраняемого природного ландшафта Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря, XVII-XVIII вв.

Зона охраняемого природного ландшафта Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря, XVII-XVIII вв. состоит из 3 участков.

**Участок I** - расположен к северо-западу от монастыря, включает кварталы ГЛФ.

Граница участка проходит:

- 1'-2' - из точки 1', расположенной у точки «*p*» охранной зоны на северо-запад 270м по границе участка Инженерно-экспериментального центра ВНИИ электротермического оборудования (ИЭЦ ВНИИЭТО);
- 2'-3' - и юго-запад 250м по границе участка Инженерно-экспериментального центра ВНИИ электротермического оборудования (ИЭЦ ВНИИЭТО);
- 3'-4' - на север 1350м вдоль просеки;
- 4'-5' - на восток 1150м по условной линии в створе с южной границей садовых участков до западной границы участков жилой застройки дер. Никулино;
- 5'-6' - на юго-восток, юг 760м по западной границе участков жилой застройки;
- 6'-7' - на восток 240м по южной границе участков жилой застройки;
- 7'-8' - на юг 130м по Бужаровскому шоссе;
- 8'-9'-10' - на запад, юг 380м по границе городского поселения Истра до точки «*ф*» границы охранной зоны;
- 10'-11'-12'-13'-1'- на запад, юго-запад 1470м по границе охранной зоны в исходную точку.

Площадь участка –130га.

**Участок II** - расположен к северо-востоку от монастыря в пойме р. Истры.

Граница участка проходит:

- 14'-15'- из точки 14', расположенной у точки «*a*» границы охранной зоны на север 140м по Бужаровскому шоссе;
- 15'-16'- на северо-восток 300м по юго-восточной границе участков жилой застройки дер. Никулино;
- 16'-17'- на север 640м по условной линии вдоль восточной границы участков жилой застройки дер. Никулино на расстоянии от 200м до 250м от оси Бужаровского шоссе;
- 17'-18'- на северо-запад 330м по северо-восточной границе участков жилой застройки дер. Никулино;
- 18'-19'- на север 500м вдоль р. Истры;
- 19'-20'- на восток 250м до р. Истра;
- 20'-21'- на юго-восток 300м вдоль ручья до территории АБЗ;

- 21'-22' - на юг 1070м по западным границам территорий АБЗ, ГСК до северо-западного угла участка центральной районной больницы;
- 22'-23' - на юг 130м по западной границе участка центральной районной больницы;
- 23'-24' - на восток 370м вдоль русла ручья на расстоянии 30м от него;
- 24'-25' - на юг 100м по ул. Урицкого;
- 25'-26' - на запад 350м по условной линии в створе с ул. 2-ая Дачная;
- 26'-27' - на юг 450м по западной границе участка центральной районной больницы, далее по западной границе кладбища;
- 27'-28' - на запад 190м по условной линии в створе северной границы участков жилой застройки;
- 28'-29' - на юго-запад 150м по северо-западной границе участков жилой застройки до точки «в» границы охранной зоны;
- 29'-30'-14' - на запад 650м по границе охранной зоны в исходную точку.  
Площадь участка –124,5га.

**Участок III** - расположен к юго-востоку от монастыря в пойме р. Истры. Граница участка проходит:

- 31'-32' - из точки 31', расположенной у точки «л» охранной зоны на северо-восток 400м по границе охранной зоны до точки «к»;
- 32'-33' - на юго-восток 230м по условной линии до юго-западного угла домовладения № 3 по ул. Фабричной;
- 33'-34' - на восток 140м по четной стороне ул. Фабричной;
- 34'-35' - на юг 850м по верхней бровке берегового склона р. Истры до полосы отвода железной дороги;
- 35'-36' - на северо-запад 370м вдоль полосы отвода железной дороги;
- 36'-31' - на север 200м до границы участков застройки дер. Сычевка, далее 380м по восточной границе участков застройки дер. Сычевка в исходную точку.  
Площадь участка –36,5га.

**3.2. Режим использования земель** в границах зоны охраняемого природного ландшафта направлен на:

сохранение и восстановление композиционной связи с ансамблем монастыря природного ландшафта, включая долины рек и ручьев, леса и открытые участки;

сохранение наиболее благоприятных точек визуального восприятия, как на ансамбль монастыря, так и от него;

сохранение и восстановление сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств для обеспечения цельности восприятия ансамбля монастыря в его характерной среде;

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

обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защита от динамических нагрузок.

**Режим использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта запрещает:**

размещение объектов жилого, коммунально-складского и промышленного назначения, строительство транспортных магистралей и развязок, эстакад, мостов, инженерных сооружений;

проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению облика исторического природного ландшафта;

любую хозяйственную деятельность, связанную с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, нарушением почвенного покрова, изменением гидрологического режима природного ландшафта;

самовольную вырубку и посадку деревьев, распашку лугов, склонов оврагов и речных долин.

**Градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта** направлен на обеспечение композиционной целостности исторических панорам по основным секторам обзора монастыря **и разрешает:**

проведение капитального ремонта зданий, не являющихся объектами культурного наследия, без увеличения их объемно-планировочных параметров, с использованием традиционных строительных материалов: дерево, кирпич, оштукатуренный кирпич, исключая яркие цветовые решения;

организацию целостной системы прогулочных дорожек и трасс, с размещением на них площадок для отдыха и видовых площадок;

благоустройство территории с учетом основных секторов обзора объектов исторического и культурного наследия;

устройство «кулисных» насаждений вдоль территории Базы реставрации для снижения негативного воздействия зданий, сооружений, искажающих ландшафт и мешающих восприятию ансамбля монастыря;

реконструктивные рубки и рубки формирования, санитарные рубки насаждений;

прокладку и ремонт инженерных подземных коммуникаций, перекладку воздушных линий электропередач в подземные коллекторы с последующей регенерацией природного ландшафта.

**Особые требования к участку I – территория СНТ «Истра».**

Запрещается расширение территории садового товарищества.

Предусматривается:

повышенный объем зеленых насаждений на территории участка;

поэтапная регенерация природного ландшафта исторического места «гора Фавор».

**БАЛАНС ЗОН ОХРАНЫ**  
**Ансамбля Ново-Иерусалимского монастыря, XVII-XVIII вв.**

<b>– Охранная зона</b>		<b>118,0 га</b>
<b>– Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности</b>		<b>439,6 га</b>
<b>в том числе:</b>		
– Участок 1		28,9 га
– Участок 2		7,4 га
– Участок 3		13,8 га
– Участок 4		5,4 га
– Участок 5		12,1 га
– Участок 6		147,2 га
– Участок 7		14,7 га
– Участок 8		45,7 га
– Участок 9		25,0 га
– Участок 10		10,6 га
– Участок 11		49,4 га
– Участок 12		4,0 га
– Участок 13		27,3 га
– Участок 14		32,4 га
– Участок 15		15,7 га
<b>– Зона охраняемого природного ландшафта</b>		<b>291,0 га</b>
<b>в том числе:</b>		
– Участок I		130,0 га
– Участок II		124,5 га
– Участок III		36,5 га
<b>Всего:</b>		<b>848,6 га</b>

**ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ ПРОЕКТА**

Карта (схема) границ зон охраны  
М 1:10000