

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ШТРИХ»

Утверждаю:

Председатель Комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области

_____ **В.О. Цой**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению
сохранности объекта культурного наследия, попадающего
в зону влияния при проведении работ по строительству
объекта "МАГАЗИН" по адресу:**

**Ленинградская область, Всеволожский муниципальный
район, Щегловское сельское поселение, п. Щеглово,
кадастровый номер з/у 47:07:0912007:973**

01/09-2022-МОСОКН

Генеральный директор

В.В. Ворошилов

Главный инженер проекта (ГИП)

С.Б. Рубин



2024

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ШТРИХ»**

Утверждаю:
Председатель Комитета по сохранению
культурного наследия Ленинградской области

_____ **В.О. Цой**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению
сохранности объекта культурного наследия, попадающего
в зону влияния при проведении работ по строительству
объекта "МАГАЗИН" по адресу:**

**Ленинградская область, Всеволожский муниципальный
район, Щегловское сельское поселение, п. Щеглово,
кадастровый номер з/у 47:07:0912007:973**

01/09-2022-МОСОКН

Генеральный директор

В.В. Ворошилов

Главный инженер проекта (ГИП)

С.Б. Рубин

2024

Содержание

Содержание

Введение

1. Основные положения

2. Краткая историческая справка

3. Общие сведения

3.1. Характеристика участка изысканий

3.2. Режимы использования территории, в границах которой будут осуществляться работы

4. Проектируемые мероприятия

5. Анализ рисков и угроз в отношении объекта культурного наследия

6. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

7. Приложение 1. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области №01-11-731/2024-0-1 от 30.10.2024 г.

8. Приложение 2. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области №01-03/19-124 от 27.02.2019 г. «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медеморов Щеглово» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная», режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»

9. Приложение 3. Ситуационная схема

Введение

Настоящая документация содержит расчет и обоснование мероприятий по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при реализации проектного решения «МАГАЗИН» по адресу Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, п. Щеглово, кадастровый номер з/у 47:07:0912007:973.

Мероприятия по обеспечению сохранности выполнены в отношении следующего объекта культурного наследия регионального:

- «Усадьба Медемов Щеглово» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная», режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Том Раздела содержит: введение, основные положения, исходные данные для разработки документации, цели и задачи работы, нормативно-правовое обоснование, краткие исторические сведения в отношении участка изысканий и объектов культурного наследия, характеристики участка изысканий, сведения об объекте культурного наследия регионального значения, анализ проектного решения, анализ рисков и угроз в отношении объекта культурного наследия при реализации проектного решения, мероприятия по обеспечению сохранности, выводы и рекомендации.

1. Основные положения

Настоящая документация разработана в соответствии с законодательной базой и нормативными документами:

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (в ред. от 29.12.2020 № 468-ФЗ);
- Закон Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-03 «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области»;
- Приказ Комитета по культуре Ленинградской области №01-03/19-124 от 27.02.2019 г. «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная», режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»;
- ГОСТ Р 56891.1-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации.
- ГОСТ Р 56891.2-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры.
- ГОСТ Р 56891.4-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты;
- Руководство по осуществлению оценок воздействия на наследие в отношении объектов всемирного культурного наследия. Публикация Международного совета по охране памятников и достопримечательных мест (ICOMOS). 2011 год.;

Проект выполнен на основании следующих исходных данных:

- Задание на проектирование, утвержденное Заказчиком;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, п. Щеглово, кадастровый номер з/у 47:07:0912007:973.
- Градостроительный план земельного участка №РФ-47-4-04-2-11-2023-0999. (Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,

Щегловское сельское поселение, п. Щеглово, кадастровый номер з/у 47:07:0912007:973);

– Проектная документация «Магазин» по адресу Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, п. Щеглово, кадастровый номер з/у 47:07:0912007:973. ШИФР 01/09-2022, разработанная ООО «Штрих» в 2024 г.

Нормативно-правовое обоснование.

В соответствии с требованиями пункта 1 Статьи 36 Федерального закона №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований настоящей статьи.

В соответствии с требованиями пункта 2 Статьи 36 Федерального закона №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при хозяйственном освоении земельного участка, находящегося в границах объекта культурного наследия, проектная документация должна содержать специализированный раздел, включающий оценку влияния проектного решения на указанный объект культурного наследия: Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 настоящего Федерального закона работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 настоящего Федерального закона требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 2 статьи 45 настоящего Федерального закона, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

В соответствии с требованиями Статьи 30 Федерального закона №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия – относятся к объектам историко-культурной экспертизы.

Кроме того, в соответствии с требованиями пункта 4 Статьи 36 Федерального закона №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

2. Краткая историческая справка

Территория Всеволожского района в древности входила в состав Водской пятины Новгородской земли и называлась Ингерманландией, Ингрией или Ижорской землей. В новгородский период с XIII века эта территория явилась ареной борьбы со шведскими и немецкими захватчиками, и, начиная с 1609 года владычество шведов в этом крае продолжалось почти сто лет.

В 1702 году началось завоевание Ингерманландии Петром Великим, которое в 1704 году было почти закончено, и эти древние земли вошли в состав России. В 1774 году Ингерманландская губерния была упразднена и образована Петербургская губерния с уездными городами, в том числе образован и уездный город Шлиссельбург. С этого времени стал относиться к Карельской части Шлиссельбургского уезда.

На этих землях размещались многие родовые "гнезда" русского дворянства.

Деревня Малая Румполова в начале XVIII века была пожалована князю Сергею Михайловичу Голицыну, но в 1740 году ее владельцами стали братья Щегловы, прапорщики Алексей и Андрей, которые создали усадьбу и дали новое название всему имению.

Последующие владельцы, очевидно, не занимались ее реконструкцией. Это подтверждает план 1849 года, сделанный при статском советнике Романе Михайловиче Михельсоне. Отличительной особенностью этой небольшой усадьбы была всемерная композиция парка, охватывающего господские строения с трех сторон. Три лучевые аллеи соединились у центра - барского дома, их связывали между собой дуговые дорожки. Такая жесткая регулярность планировки наиболее характерна для XVIII века, в XIX веке она уже смягчалась пейзажно-живописными элементами.

Более точное определение дать трудно, так как в конце XIX века было осуществлено кардинальное переустройство имения владельцами баронами Медем. Центром усадьбы стал вновь выстроенный господский дом, вокруг которого раскинулся значительно увеличенный по площади ландшафтный парк с прудами и извилистыми дорожками. Остатки старого липового сада сохранились лишь к западу от барского дома.

Территория усадьбы с севера была обвалована, на юге к ней примыкал хозяйственный двор, а на востоке раскинулась поляна, плавно переходящая в склон. На нем были проведены дренажные работы, вырыты два пруда, спланированы террасы, валы, площадки для обзора. Отсюда открывалась панорама на Ладожское озеро.

Щеглово и сегодня является хорошо сохранившимся образцом усадебного пейзажного парка конца XIX века, в котором неизвестный строитель мастерски использовал природный рельеф. Хорошо сохранились хозяйственные постройки сложенный и гранитных глыб и барский дом. Строения и поныне используются по назначению, а барском доме живут люди.

3. Общие сведения

3.1. Характеристика участка изысканий

Характеристика земельного участка.

Земельный участок находится по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, п. Щеглово, кадастровый номер 3/у 47:07:0912007:973.

В настоящее время территория участка свободна от застройки. Рельеф участка спокойный. Участок в границах землепользования не огорожен и не благоустроен.

Согласно топографической съемке, абсолютные отметки существующих поверхностей в месте строительства здания магазина колеблются в интервале от 54,31 до 55,85 м.

Земельный участок расположен в территориальной зоне ОД-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения».

Объекты незавершенного строительства, объекты капитального строительства – отсутствуют.

Зоны действия публичных сервитутов – отсутствуют.

Участок расположен вне водоохранных зон водотоков и водоемов.

Памятники архитектуры и природы - отсутствуют.

Участок ограничен:

с севера-запада – территорией соседнего участка;

с севера-востока – территорией соседнего участка;

с юго-востока – территорией соседнего участка;

с юга-запада – местным проездом.

Технико-экономические показатели:

1. Площадь территории в границах землепользования - 3000 кв.м.

2. Площадь застройки - 602,2 кв.м.

3. Процент застройки - 20,1 %

4. Площадь покрытия проездов, проходов, автостоянок и площадок - 1574,1 кв.м.

5. Площадь озеленения - 838,0 кв.м.

3.2. Режимы использования территории, в границах которой будут осуществляться работы

Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово», конец XIX в., по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная» (далее – Ансамбль).

Ансамбль включен в реестр на основании приказа комитета по культуре Ленинградской области от 05.02.2016 № 01-03/16-5, регистрационный номер 471721050010005. Вышеуказанным приказом одновременно утверждены

границы территории Ансамбля. Сведения внесены в государственный кадастр недвижимости и отражены на Публичной кадастровой карте (учетный номер 47:07-8.36). Предмет охраны Ансамбля утвержден приказом комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 06.05.2022 № 01-03/22-82.

Расположение проектируемого объекта относительно зданий, входящих в состав Ансамбля, отражено на ситуационном плане (приложение 3). Ближайшим объектом входящим в состав Ансамбля является «Амбар», расстояние от «Амбара» до проектируемого объекта составляет более 30 м.

Вместе с тем, Земельный участок частично расположен в границах зоны охраны Ансамбля, утвержденных приказом комитета по культуре Ленинградской области от 24.02.2019 № 01-03/19-124 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная», режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

Границы зоны охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 24.02.2019 № 01-03/19-124, согласно которому Земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2. Приказом установлены общие положения режимов использования земель в границах зон охраны Ансамбля, кроме того для зоны ЗРЗ-2 разработаны специальные требования режимов разрешенного использования, земель специальные требования к градостроительным регламентам:

1. Специальные требования режимов в ЗРЗ-2:

- осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения исторической трассировки ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово;

- сохранение исторического аллеяного принципа озеленения территорий общего пользования вдоль ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово, а также вдоль границ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов «Щеглово»;

- сохранение сложившегося принципа озеленения кварталов высокоствольными насаждениями.

2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ-2:

- сохранение красных линий ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово; максимальная площадь застройки земельного участка - 30 %; максимальная площадь застройки земельного участка отдельными объектами социального назначения (объекты амбулаторного медицинского обслуживания (поликлиники), объекты начального и среднего специального образования, краеведческие музеи) - 55 %;

- предельная высота зданий и сооружений при строительстве -15 м (от уровня отмотки).

- минимальный процент озеленения квартала - 25 %.

Соблюдение режимов, разработанных для зоны регулирования застройки ЗРЗ-2, является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности.

Проектные решения указанному режиму использования территории не противоречат.

4. Проектируемые мероприятия

Проектируемый объект – 1-2 этажное здание, сложной формы, с размерами 30,73 x 20,71 м в осях 1-6/А-В.

Входы в здание предусмотрены в осях А-Б/1-2, А-Б/5-6. Ворота для осуществления разгрузки предусмотрены в осях А-Б/1-2, А-Б/3-5. Вход в электрощитовую расположен в осях Б-В/2-3. Вход в здание осуществляется через металлопластиковые утепленные двери, не менее 950 мм в ширину и 2100 мм в высоту. Всего запроектированы 1 вход для посетителей и 1 вход для персонала, также предусмотрена наружная эвакуационная лестница и выход на нее со второго этажа здания. Входы в здание находятся на отметке - 0.010.

Проектируемое здание магазина предназначено для розничной и мелкооптовой торговли.

Обоснованием принятых объёмно-пространственных решений служит функциональное назначение объекта, а также концепция устойчивого развития объекта с возможностью его дальнейшего перепрофилирования в условиях модернизации и меняющихся потребностей. Объёмно-пространственные решения приняты с соблюдением действующих норм и правил разрешенного строительства на данной территории.

На отметке 0.000 предусмотрены следующие помещения:

- Торговый зал с загрузочной;
- Электрощитовая;

- С/у и душевые;
- Помещение для хранения уборочного инвентаря и приготовления дезинфицирующих растворов;
- Помещение с холодильным и морозильным оборудованием;
- Помещение фасовки и упаковки;
- Комната отдыха для персонала;
- Тамбур;
- Кладовая.

На отметке +4.800 предусмотрены следующие помещения:

- Кабинет;
- Холл.

Конструктивное решение здания предусматривает: наружные стены из газоблоков, толщиной не менее 400мм с армированным ж/б поясом. Также предусмотрены металлические колонны с опиранием на них и на наружные стены металлического каркаса для кровли. Материал кровли – сэндвич-панели толщиной 150мм.

Внутренние перегородки выполняются из газобетонных блоков (толщиной 100-400 мм) и ГКЛ на металлокаркасе.

Кровля проектируемого объекта – двухскатная с уклоном 10,81-14,53%, с организованным наружным водостоком.

Ввиду тяжёлых условий труда в здании магазина не предусматривается использование труда инвалидов.

Отметка по коньку здания составляет +9,150 м (63.85).

Максимальная высота здания (от уровня земли до конька здания) составляет 9,25м.

Цветовое решение фасадов.

Основной цвет: Профлист на навесной фасадной системе, цвет NCS S 7500-N (или аналог).

Акцентный цвет: Профлист на навесной фасадной системе, цвет RAL3005 (или аналог).

- Отделка кровли – сэндвич-панели толщиной 150 мм, цвет NCS S 8500-N (или аналог).

- Наружный водосток из листов оцинкованной стали, окрашенной в заводских условиях, цвет: NCS S 7500-N (или аналог).

Наличники наружных дверей, ворот – цвет NCS S 7500-N (или аналог).

- Фасадное остекление – ПВХ-профили с однокамерными стеклопакетами, цвет профилей - цвет RAL 9010 (или аналог).

После окончания строительно-монтажных работ и очистке участка от строительного мусора на прилегающей территории проводят мероприятия по благоустройству вне границ охранной зоны Ансамбля:

- устройство проездов и площадок с покрытием из асфальтовой крошки.

В границах охранной зоны Ансамбля работы не производятся и сохраняется существующее озеленение участка.

Въезд на участок планируется осуществлять посредством существующего и проектируемого въездов с местного проезда, выходящего от Магистральной улицы.

Автомобильные въезды увязаны в единую схему транспортных коммуникаций на территории объекта и прилегающей территории.

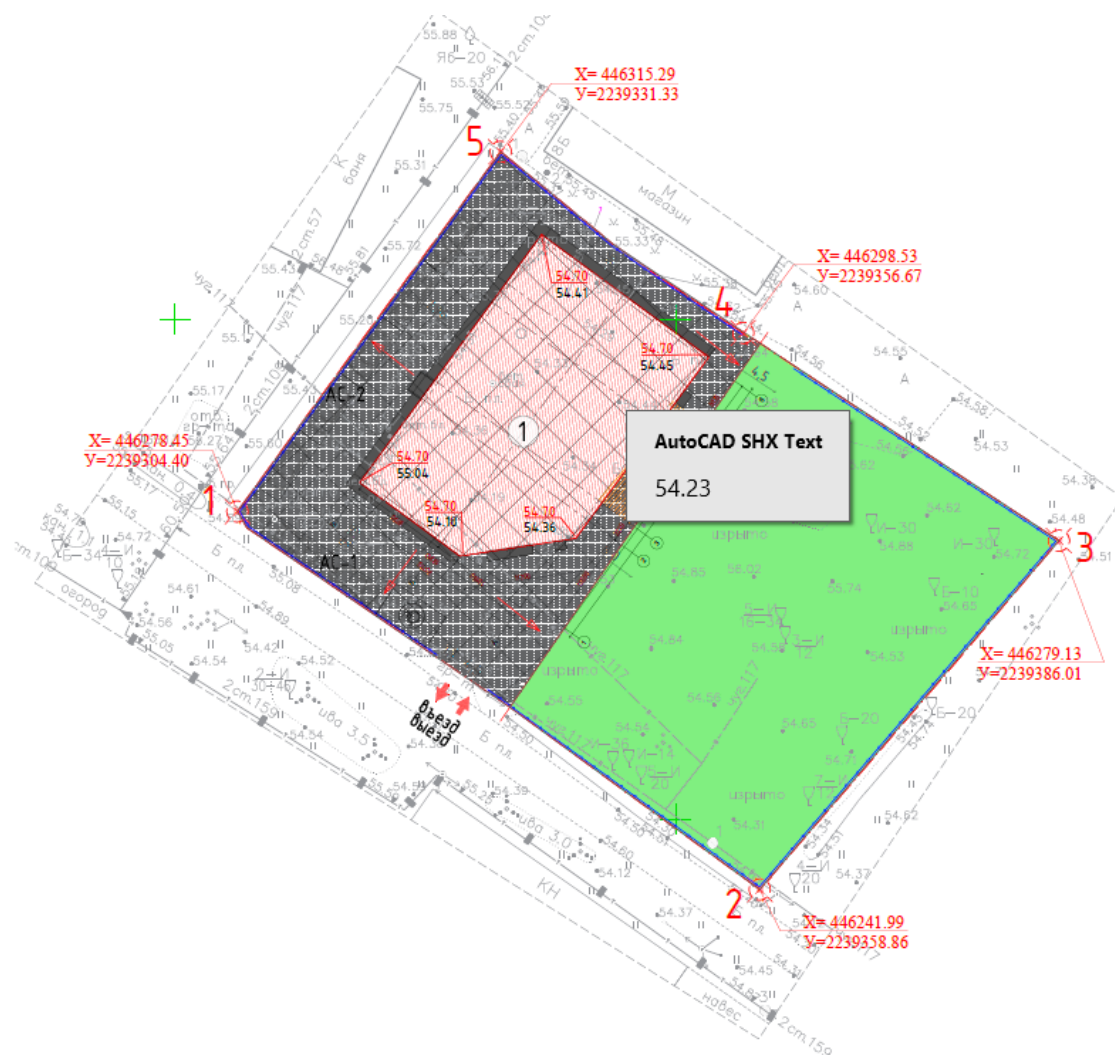


Схема планировочной организации земельного участка

5. Анализ рисков и угроз в отношении объекта культурного наследия

Согласно материалам Проекта на части Земельного участка расположенной в границах территории Ансамбля производство работ не предусматривается (Приложение 4). При строительстве проектируемого объекта часть земельного участка расположенного в границах территории Ансамбля не затрагивается (приложение 5). Существующее озеленение сохраняется.

1. Специальные требования режимов в ЗРЗ-2:

- осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения исторической трассировки ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово;

- сохранение исторического аллеяного принципа озеленения территорий общего пользования вдоль ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово, а также вдоль границ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медеморов «Щеглово»;

- сохранение сложившегося принципа озеленения кварталов высокоствольными насаждениями.

2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ-2:

- сохранение красных линий ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово; максимальная площадь застройки земельного участка - 30 %; максимальная площадь застройки земельного участка отдельными объектами социального назначения (объекты амбулаторного медицинского обслуживания (поликлиники), объекты начального и среднего специального образования, краеведческие музеи) - 55 %;

- предельная высота зданий и сооружений при строительстве -15 м (от уровня отмотки).

- минимальный процент озеленения квартала - 25 %.

Решения, предусмотренные проектом, соответствуют режиму зону регулирования застройки:

1. отсутствует вмешательство в историческую трассировку ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово;
2. не нарушается принцип озеленения;
3. сохраняются красные линии, не превышена максимальная площадь застройки;

4. предельная высота здания составляет 9,25 м (что не превышает допустимые 15 м);
5. процент озеленения выделенного под строительство участка составляет 27,9%.

6. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

В итоге анализа исходных данных, проектного решения, архивных и натурных работ разработчиками Раздела предложен ряд мероприятий, обязательное соблюдение которых является условием обеспечения сохранности объекта культурного наследия при реализации проектного решения, а именно:

- осуществление контроля проведения работ в точном соответствии с проектом;
- складирование строительных материалов, размещение строительного городка, заправку техники производить в специально оборудованных местах вне границ территории объектов культурного наследия, с соблюдением мер, предотвращающих загрязнение площадки проведения строительных работ и прилегающих территорий;
- транспортирование материалов и изделий на строительную площадку осуществлять по дорогам общего пользования специализированным автотранспортом;
- движение строительной техники по территории объекта культурного наследия осуществлять вне зоны произрастания зеленых насаждений;
- при проведении строительных работ принимать меры по предотвращению повреждения деревьев, растущих в непосредственной близости от участка проектирования, для этого стволы при необходимости защитить деревянными щитами;
- работы вблизи существующих зеленых насаждений производить при возможности вручную;
- при производстве работ необходимо осуществлять регулярный инструктаж строительного персонала с разъяснением культурно-исторической значимости объектов культурного наследия с указанием запрета их повреждения и необходимости соблюдения всех мер по обеспечению их сохранности;
- по окончании работ произвести восстановление нарушенного благоустройства в существующих отметках, с сохранением уклонов, с учетом организации поверхностного водоотвода, с увязкой вертикальных отметок территории объектов культурного наследия – по факту нарушения.

Контроль за исполнением указанных мероприятий обеспечения сохранности целесообразно возложить на организацию-подрядчика

строительно-монтажных работ с назначением ответственного лица приказом по организации.

7. Приложение 1. Письмо Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области №01-11-731/2024-0-1 от 30.10.2024 г.

8. Приложение 2. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области №01-03/19-124 от 27.02.2019 г. «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная», режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»

9. Приложение 3. Ситуационная схема

10. Приложение 4. Схема планировочной организации земельного участка

11. Приложение 5. Стройгенплан



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
191311, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.3
Тел./факс: 8 (812) 539-45-00
E-mail: okn@lenreg.ru

В.В. Ворошилову

195030, Санкт-Петербург,
проспект Энтузиастов, д. 44, кв. 144
+79219614875
vov.mail@bk.ru

30.10.2024 № 01-11-731/2024-0-1

На № _____ от _____

Уважаемый Владимир Владимирович!

Ваше обращение от 17.10.2024 № 24-2749 (вх. от 17.10.2024 № 01-11-731/2024) по вопросу согласования архитектурных решений по объекту «Магазин» (далее – Объект), расположенному по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, п. Щеглово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0912007:973 (далее – Земельный участок), Раздел проекта «Объемно-планировочные и архитектурные решения» (шифр: 01/09-2022-АР) (далее – Проект), рассмотрено комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет).

По результатам рассмотрения сообщаем.

Комитет является органом исполнительной власти, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с Положением о комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 24.12.2020 № 850.

Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово», конец XIX в., по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная» (далее – Ансамбль).

Ансамбль включен в реестр на основании приказа комитета по культуре Ленинградской области от 05.02.2016 № 01-03/16-5, регистрационный номер 471721050010005. Вышеуказанным приказом одновременно утверждены границы территории Ансамбля. Сведения внесены в государственный кадастр недвижимости и отражены на Публичной кадастровой карте (учетный номер 47:07-8.36). Предмет охраны Ансамбля утвержден приказом комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 06.05.2022 № 01-03/22-82.

Вместе с тем, Земельный участок частично расположен в границах зоны охраны Ансамбля, утвержденных приказом комитета по культуре Ленинградской области от 24.02.2019 № 01-03/19-124.

Границы зоны охраны, режимы использования земель и требования

к градостроительным регламентам в границах данных зон утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 24.02.2019 № 01-03/19-124, согласно которому Земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2. Приказом установлены общие положения режимов использования земель в границах зон охраны Ансамбля, кроме того для зоны ЗРЗ-2 разработаны специальные требования режимов разрешенного использования, земельные специальные требования к градостроительным регламентам:

1. Специальные требования режимов в ЗРЗ-2:

- осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения исторической трассировки ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово;

- сохранение исторического аллеяного принципа озеленения территорий общего пользования вдоль ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово, а также вдоль границ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов «Щеглово»;

- сохранение сложившегося принципа озеленения кварталов высокоствольными насаждениями.

2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ-2:

- сохранение красных линий ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово;

максимальная площадь застройки земельного участка - 30 %;

максимальная площадь застройки земельного участка отдельными объектами социального назначения (объекты амбулаторного медицинского обслуживания (поликлиники), объекты начального и среднего специального образования, краеведческие музеи) - 55 %;

- предельная высота зданий и сооружений при строительстве -15 м (от уровня отмотки).

- минимальный процент озеленения квартала - 25 %.

Соблюдение режимов, разработанных для зоны регулирования застройки ЗРЗ-2, является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности.

Соответствующие приказы регионального органа охраны объектов культурного наследия размещены на официальном сайте комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области (далее – Комитет) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://okn.lenobl.ru> в разделе Документы/Официальное опубликование правовых актов.

В соответствии со ст. 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) в территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда, водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

Согласно ст. 5 Федерального закона № 73-ФЗ земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр, относятся

к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом № 73-ФЗ.

Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и несоответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

В соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ на территории Ансамбля запрещено строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства, а также запрещено проведение земляных, строительных, мелиоративных работ и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

На территории Ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Согласно материалам Проекта на части Земельного участка расположенной в границах территории Ансамбля планируется разместить открытую автостоянку и ограждение.

Согласно представленным материалам Проекта, планируемый Объект капитального строительства предполагается к размещению на части Земельного участка, расположенной за пределами границ территории Ансамбля, в границах зоны ЗРЗ-2 Ансамбля.

В соответствии с пп. 3.1.2 пункта 3 «Общие требования режима использования земель в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)» приказа комитета по культуре Ленинградской области от 24.02.2019 № 01-03/19-124, в границах ЗРЗ Ансамбля, включая зону ЗРЗ 2, строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий, в соответствии с требованиями п. 3 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ.

В соответствии с п. 3 ст.36 Федерального закона № 73-ФЗ строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия

Документация или раздел документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности Ансамбля, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, при проведении работ в границах Земельного участка, в Комитет не поступали.

Учитывая вышеизложенное, в соответствии с требованиями ст. 5.1, 28, 30, 31, 32, 36 Федерального закона № 73-ФЗ, до проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах Земельного участка, заказчику работ надлежит:

1) разработать в составе проектной документации раздел об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или проект обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия (далее – документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия);

2) получить по документации или разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия заключение государственной историко-культурной экспертизы и представить его совместно с указанной документацией в Комитет на согласование;

3) обеспечить реализацию согласованной Комитетом документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Порядок организации, проведения и рассмотрения заключения государственной историко-культурной экспертизы определен Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530. Со списком аттестованных экспертов можно ознакомиться на официальном сайте Министерства культуры Российской Федерации: mkrf.ru.

Заместитель председателя комитета



Г.Е. Лазарева



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«24» февраля 2019 года

№ 01-03/19-124
г. Санкт-Петербург

**Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово» по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское
сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная»,
режимов использования земель и требований к градостроительным
регламентам в границах данных зон**

В соответствии со ст. ст. 9.2, 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972, ст. ст. 4, 10 областного закона Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», п. 2.2.2. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 октября 2017 года № 431, на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово» с учетом наличия положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы, выполненной аттестованными экспертами: Поддубной Н.Г. (приказ Минкультуры России от 25 декабря 2014 года № 2448), Аверьяновой А.Е. (приказ Минкультуры России от 16 июня 2015 года № 1793), Малышевой А.В. (приказ Минкультуры России от 20 января 2016 года № 212), п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная», согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная», согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области:

- обеспечить внесение сведений об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная», в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- направить сведения об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная», в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы в срок и в порядке, установленные действующим законодательством;

- направить копию настоящего приказа в соответствующий орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, на территории которого расположены зоны охраны объекта культурного наследия, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

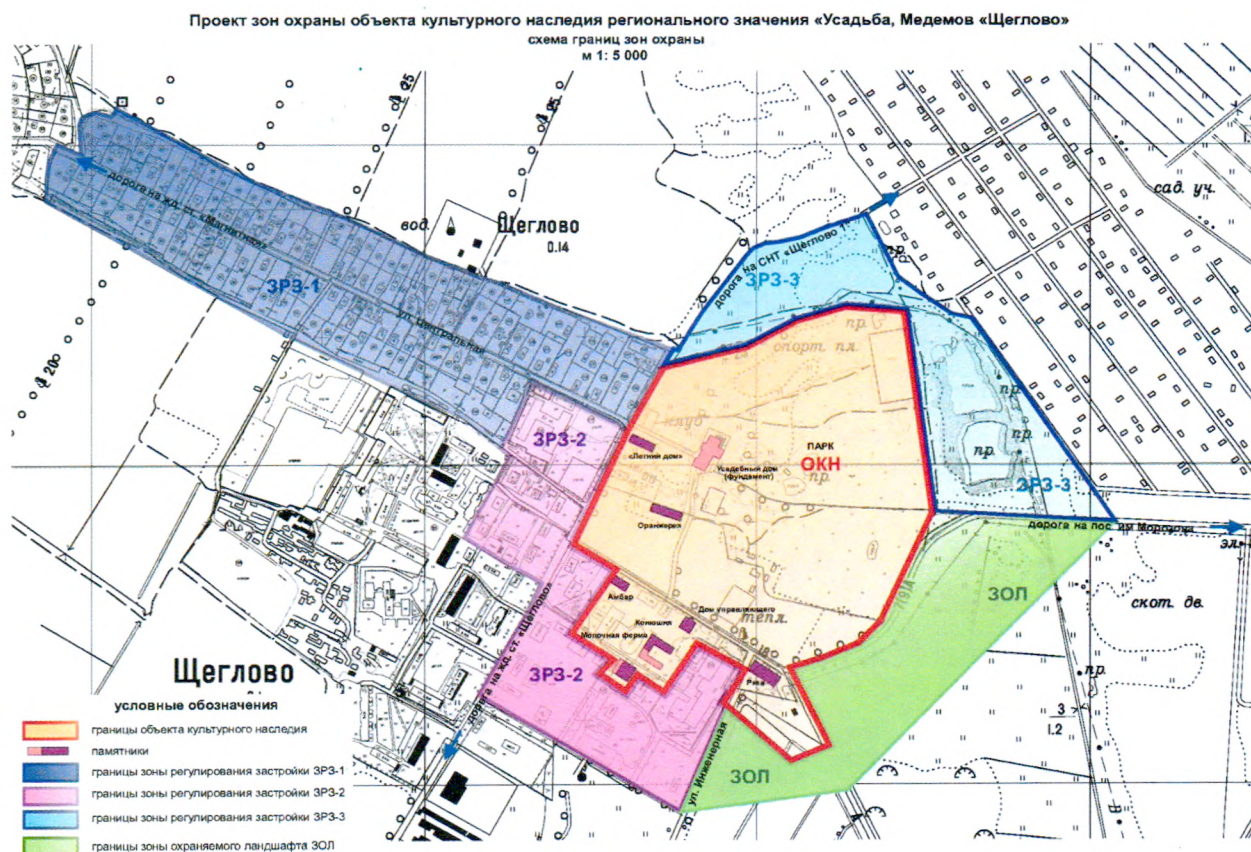
6. Отделу взаимодействия с муниципальными образованиями, информатизации и организационной работы комитета по культуре Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа на сайте комитета по культуре Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя комитета по культуре Ленинградской области – начальника департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия.

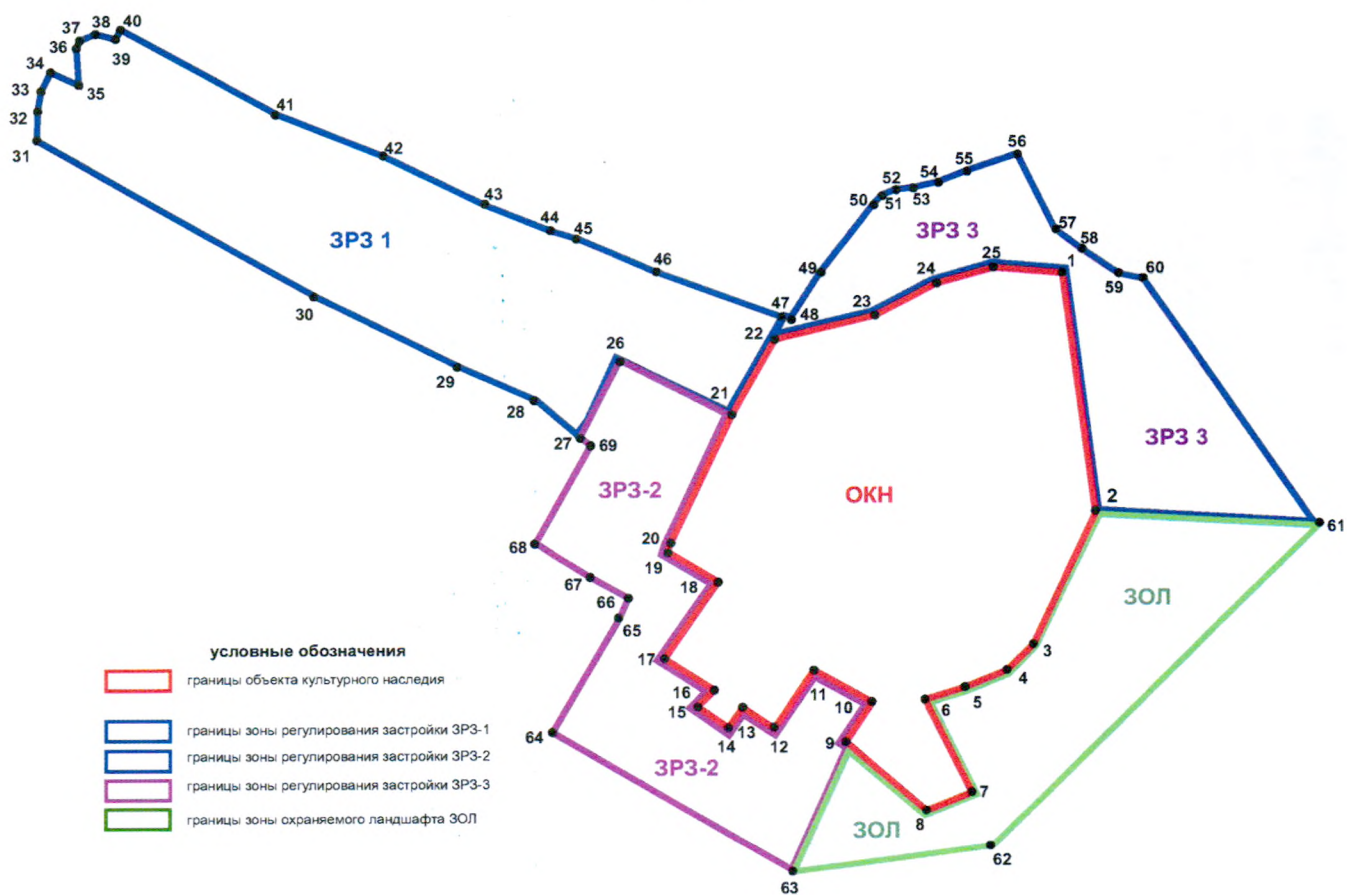
8. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель комитета

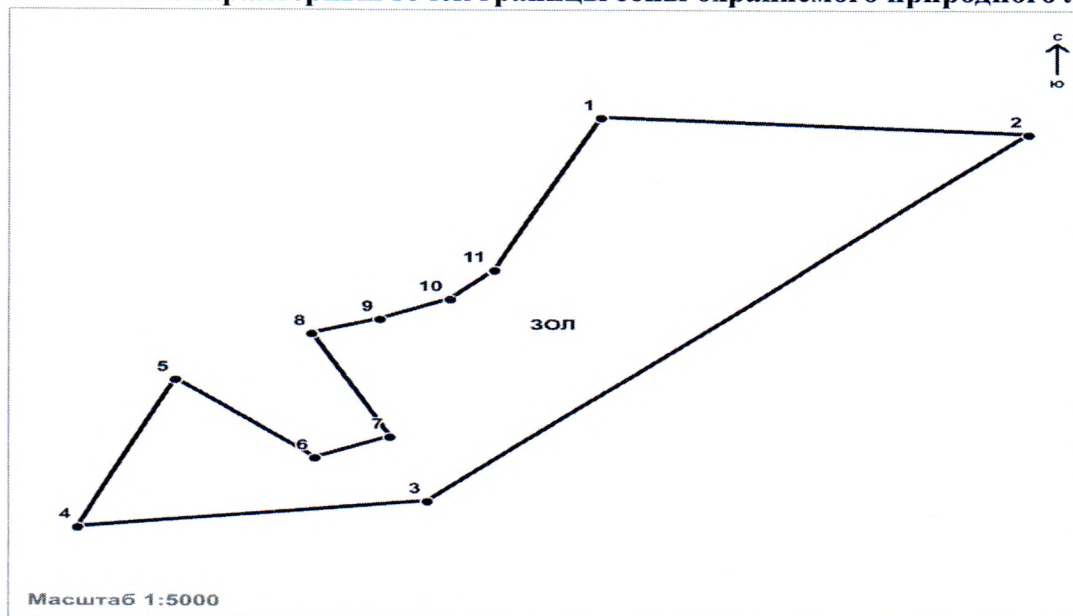
Е.В. Чайковский



М 1: 5 000



1.1 Схема характерных точек границы зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)



Условные обозначения:

— Граница зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

1● Номер характерной точки (см. таблицы)

Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат МСК 47.
(X - север, Y — восток)

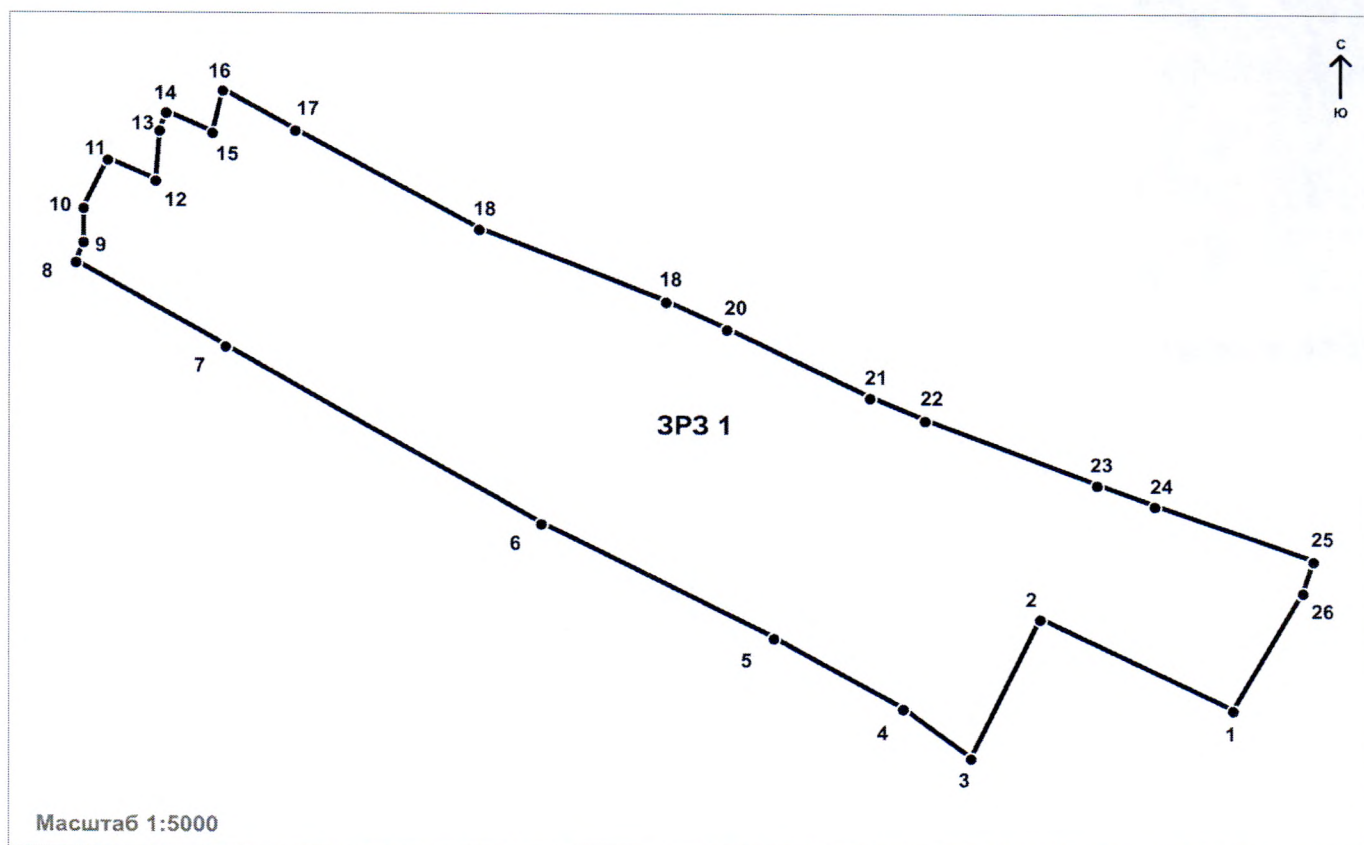
Координаты характерных точек границы зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

№	X(метры)	Y(метры)
1	449776,442	1407087,132
2	449768,128	1407402,130
3	449333,016	1406973,237
4	449294,548	1406717,385
5	449467,240	1406783,554
6	449379,953	1406888,728
7	449405,849	1406943,488
8	449524,212	1406881,953
9	449541,977	1406931,690
10	449566,738	1406982,752
11	449600,129	1407014,231

Границы зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

От условного пересечения восточной границы объекта культурного наследия «Усадьба Медемов «Щеглово» с условной осью автомобильной дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» в восточном направлении до точки ее условного пересечения с линией осью ул. Озерная линия СТН «Щеглово 1», далее в юго-западном направлении по условной прямой до точки сопряжения смежных северо-восточных границ земельного участка кадастровый №47:07:0000000:90480 и №47:07:0000000:90481, далее в юго-западном направлении до точки поворота на северо-запад юго-восточной (вдоль ул. Инженерная) границы квартала кадастровый №47:07:0912007, далее в северо-восточном направлении вдоль оси ул. Инженерная до пересечения с юго-западным участком границы объекта культурного наследия «Усадьба Медемов «Щеглово», далее вдоль границы объекта культурного наследия «Усадьба Медемов «Щеглово» на юго- и северо-восток, северо-запад и северо-восток до ее пересечения с условной осью автомобильной дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова».

1.2 Схема характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)



Условные обозначения:

— Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

1• Номер характерной точки (см. таблицы)

Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат МСК 47.
(X - север, Y — восток)

Координаты характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

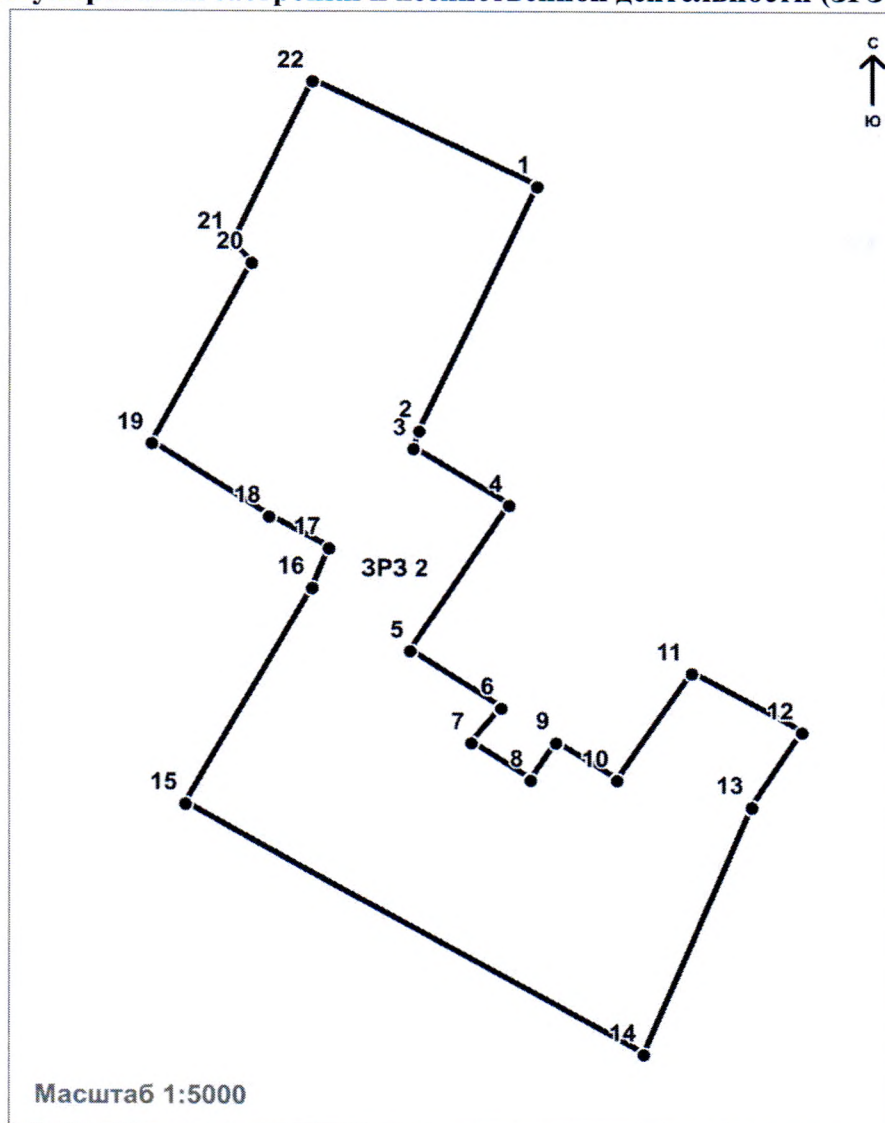
№	X(метры)	Y(метры)
1	449891,048	1406627,271
2	449959,460	1406475,917
3	449845,774	1406426,242
4	449884,021	1406372,616
5	449936,989	1406270,567
6	450023,223	1406087,896
7	450158,025	1405838,480
8	450221,546	1405721,093
9	450237,832	1405726,372
10	450265,640	1405725,639
11	450305,481	1405742,768
12	450289,757	1405780,123
13	450330,714	1405781,945
14	450345,292	1405786,697
15	450330,258	1405822,740

16	450364,181	1405829,764
17	450334,214	1405886,416
18	450258,718	1406031,636
19	450204,999	1406178,522
20	450184,816	1406226,023
21	450133,973	1406338,474
22	450116,991	1406382,063
23	450068,423	1406515,960
24	450053,053	1406561,191
25	450012,691	1406685,366
26	449987,209	1406678,170

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

От северо-западной границы объекта культурного наследия «Усадьба Медеморов «Щеглово» в северо-западном направлении по оси ул. Центральная, до пересечения с северо-западной смежной границей кварталов кадастровый № 47:07:0912005 и № 47:07:0912006, далее по ней на юго-запад, далее на в северо-западном направлении по юго-западным границам кварталов кадастровый №47:07:0912005 и №47:07:0912004, далее по северо-западной границе квартала кадастровый №47:07:0912004 до пересечения с проездом южнее земельного участка кадастровый №47:07:0912004:60, далее по нему до пересечения с северо-восточной границей квартала кадастровый №47:07:0912004, далее на юго-восток вдоль межквартального проезда и северо-восточных границ кварталов кадастровый №47:07:0912004, №47:07:0912005 и №47:07:0912006 до поворота границы квартала в юго-восточном направлении, далее вдоль северо-западной границы объекта культурного наследия «Усадьба Медеморов «Щеглово» до пересечения с осью ул. Центральная.

1.3 Схема характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)



Условные обозначения:

— Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

1• Номер характерной точки (см. таблицы)

Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат МСК 47.
(X - север, Y — восток)

Координаты характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

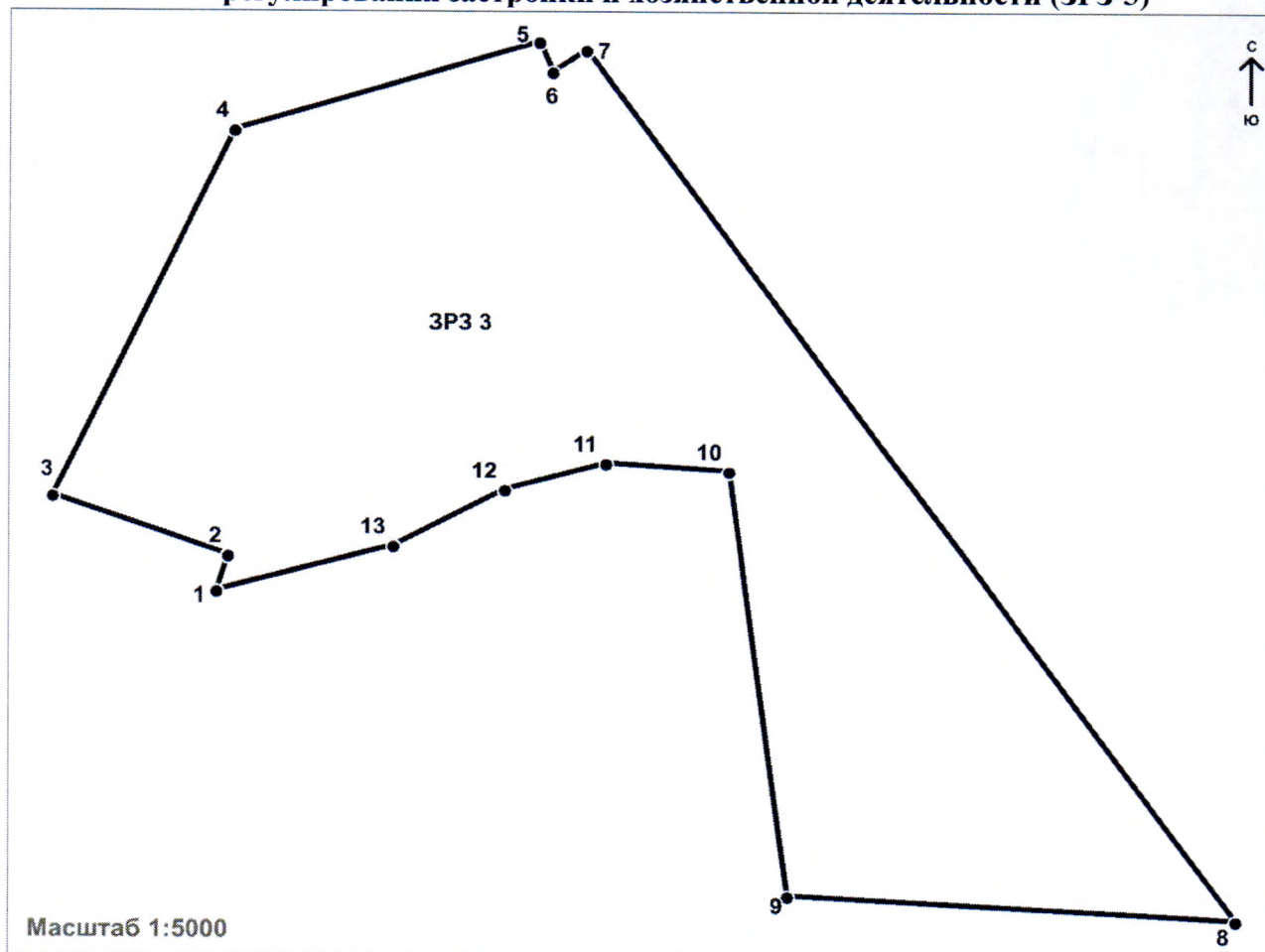
№	X(метры)	Y(метры)
1	449891,048	1406627,271
2	449720,107	1406554,294
3	449707,363	1406550,936
4	449670,677	1406615,842
5	449568,112	1406553,343
6	449530,492	1406614,916
7	449505,543	1406595,894
8	449481,007	1406635,985

9	449507,481	1406652,257
10	449482,721	1406693,506
11	449558,648	1406740,919
12	449519,958	1406814,814
13	449467,240	1406783,554
14	449294,548	1406717,385
15	449457,391	1406407,584
16	449609,767	1406487,282
17	449637,184	1406497,180
18	449657,423	1406456,642
19	449705,613	1406377,378
20	449832,883	1406439,431
21	49845,774	1406426,242
22	449959,460	1406475,917

Описание границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

От пересечения оси ул. Центральная с северо-западной границей объекта культурного наследия «Усадьба Медеморов «Щеглово» вдоль границ объекта культурного наследия «Усадьба Медеморов «Щеглово» в юго-западном направлении, юго-восточном, юго-восточном и юго-западном направлении вдоль ул. Инженерная и юго-восточной границы квартала кадастровый №47:07:0912007 до точки ее поворота на северо-запад, далее в северо-западном направлении вдоль восточного участка юго-восточной границы квартала кадастровый №47:07:0912007 и внутриквартального проезда до северо-западной границы земельного участка кадастровый №47:07:0912007:602, далее вдоль нее в северо-восточном направлении до пресечения с внутриквартальным проездом между домами №33 и №32, далее в северо-западном направлении до пересечения с условной линией, проходящей вдоль юго-западного фасада дома №62, далее вдоль нее и внутриквартального проезда между домами №42 и №62а в северо-восточном направлении до юго-западной границы земельного участка кадастровый №47:07:0912006:41, далее вдоль нее на северо-запад и северо-восток до пересечения с осью ул. Центральная, далее вдоль оси ул. Центральная, до ее пересечения с северо-западной границей объекта культурного наследия «Усадьба Медеморов «Щеглово».

1.4 Схема характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)



Условные обозначения:

- Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)
- Номер характерной точки (см. таблицы)

Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат МСК 47.
(X - север, Y — восток)

Координаты характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

№	X(метры)	Y(метры)
1	449987,209	1406678,170
2	450012,691	1406685,366
3	450053,053	1406561,191
4	450325,320	1406679,623
5	450397,324	1406891,572
6	450375,353	1406901,451
7	450392,179	1406924,787
8	449768,128	1407402,130
9	449776,442	1407087,132
10	450086,846	1407035,744
11	450090,272	1406949,052
12	450067,973	1406878,339
13	450023,785	1406801,380

Описание границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

От точки поворота северо-западной границы объекта культурного наследия «Усадьба Медемов «Щеглово» в северо-восточном направлении, вдоль юго-восточного участка границы квартала кадастровый №47:07:0912006 до ее поворота в северо-западном направлении, далее в северо-восточном направлении вдоль оси дороги на СТН «Щеглово 1» до пересечения с осью ул. Озерная линия, далее вдоль нее в юго-восточном направлении по до ее условного пересечения с осью автомобильной дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова», далее вдоль нее в западном направлении до условного пересечения оси дороги с восточной границей объекта культурного наследия «Усадьба Медемов «Щеглово», далее вдоль границ объекта культурного наследия «Усадьба Медемов «Щеглово» в северном, западном и юго-западном направлении до точки ее поворота вдоль автомобильной дороги.

**Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов Щеглово» по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос. Щеглово, дополнительная территория «Культурная»**

1. Общие положения режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов «Щеглово»

1.1. Настоящими режимами использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов «Щеглово» (далее – Режимы), включая приложения к ним, устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в зонах охраны объектов культурного наследия (далее – Зоны охраны).

1.2. В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов.

1.3. Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей настоящим Режимам.

1.4. Режимы не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящих Режимов.

1.5. В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объекта культурного наследия, к границам которой непосредственно примыкает территория, исключенная из границ объекта культурного наследия.

1.6. В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта культурного наследия, двух или более зон охраны объекта культурного наследия, в границах указанной территории устанавливается зона, режим использования земель в границах которой, содержит более строгие требования.

2. Общие положения требований к градостроительным регламентам в границах Зон охраны

2.1. Настоящими требованиями к градостроительным регламентам в границах Зон охраны устанавливаются требования к градостроительным регламентам, подлежащим разработке и утверждению в составе правил землепользования и застройки на территории МО «Щегловское сельское поселение» (далее – Требования к градостроительным регламентам).

2.2. В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные Требования к градостроительным регламентам.

2.3. Соблюдение Требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки территории МО «Щегловское сельское поселение». Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей настоящим Требованиям к градостроительным регламентам.

2.4. Требования к градостроительным регламентам не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до их вступления в силу.

2.5. В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, на территории, исключенной из указанных границ, устанавливаются Требования к градостроительным регламентам той Зоны охраны, к границам которой непосредственно примыкает территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия (выявленного объекта) культурного наследия.

2.6. В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта культурного наследия, двух или более Зон охраны, в границах указанной территории устанавливается зона, режим использования земель в границах которой и требования к градостроительным регламентам, содержат более строгие ограничения.

3. Общие требования режима использования земель в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

3.1. На территориях ЗРЗ устанавливаются следующие единые запреты и ограничения:

3.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

3.1.2. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий, в соответствии с требованиями п. 3 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов

Российской Федерации».

3.1.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами земельных участков, расположенных в зоне ЗРЗ, осуществляются после получения заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия об отсутствии на земельных участках объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

3.2. На территориях ЗРЗ с учетом их особенностей:

3.2.1. Ограничения по высоте при строительстве или реконструкция зданий, строений и сооружений устанавливаются в соответствии со специальными требованиями Режимов применительно для каждой зоны в соответствии с ее сложившимися средовыми характеристиками.

3.2.2. Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных), при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

4. Общие требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

4.2. Специальные требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков - не устанавливаются.

4.3. Специальные требования к максимальным выступам за красную линию частей зданий, строений, сооружений - не устанавливаются.

4.4. Специальные требования к максимальной высоте зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии с специальными требованиями применительно для каждой зоны в соответствии с ее сложившимися средовыми характеристиками и не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

4.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом).

4.6. Специальные требования к минимальной доле озеленения территории земельных участков - не устанавливаются.

4.7. Специальные требования к минимальному количеству машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - не устанавливаются.

5. Требования режима использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

5.1. На территории ЗОЛ устанавливаются следующие запреты:

5.1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства.

5.1.2. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I, II и III категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

5.1.3. Запрещается изменение основных характеристик ландшафта, в том числе рельефа, естественной геологической структуры (замена грунта), гидрологического режима территории, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта культурного наследия регионального значения «Усадьбы Медемов «Щеглово».

5.1.4. Запрещается изменение искусственного режима увлажнения территории (искусственный дренаж или обводнение), установленного в период завершения формирования ландшафтного окружения объектов культурного наследия, для сохранения природной среды которых установлены Режимы.

5.1.5. Запрещается повреждение и уничтожение зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение соотношения открытых и закрытых пространств, рядовых посадок, живых изгородей, куртин, групп в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, сохранения видового состава растительности, при условии соблюдения требований в области охраны окружающей среды, а также рубок, производимых в рамках мер по защите зеленых насаждений.

5.1.6. Запрещается проведение работ, связанных с углублением в грунт за исключением ремонта существующих дорог и замены инженерных сетей.

5.2. На территории ЗОЛ устанавливаются следующие ограничения:

5.2.1. Работы по сохранению и восстановлению (регенерации) природной среды на территориях, непосредственно прилегающих к объекту культурного наследия регионального значения «Усадьбы Медемов Щеглово» могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

5.2.2. Размещение асфальтированных проездов, сетей инженерно-технического обеспечения допускается при условии сохранения вида охраняемого ландшафта, обеспечения сохранности примыкающих к ЗОЛ элементов объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов «Щеглово», исторических зданий и ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры (указанных в Части 2, настоящего проекта зон охраны), и после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

5.2.3. Параметры временных строений, сооружений не должны превышать следующих значений:

площадь – 50 кв. м;

высота – 5 м.

5.2.4. На территории ЗОЛ устанавливаются следующие требования, подлежащие выполнению правообладателями земельных участков:

5.3. Правообладатели земельных участков обязаны обеспечить:

5.3.1. Сохранение открытых озелененных пространств участков сельскохозяйственных угодий, входящих в историко-градостроительную природную среду объектов культурного наследия.

5.3.2. Проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия (в том числе соотношения открытых и закрытых пространств) и обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов «Щеглово» в его историко-градостроительной и природной среде.

6. Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимami.

6.2. Специальные требования к предельным параметрам объектов капитального строительства – не устанавливаются ввиду нормы режима, исключающей возможность строительства в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).

7. Специальные требования режимов использования земель, специальные требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

7.1. Специальные требования режимов в ЗРЗ-1:

7.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения исторического принципа застройки рассредоточенными малоэтажными зданиями со скатными крышами, с отступом от красных линий ул. Центральная.

7.1.2. Сохранение исторических линий межевания вдоль ул. Центральная.

7.1.3. Сохранение исторического принципа озеленения земельных участков вдоль ул. Центральная.

7.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ-1:

7.2.1. Сохранение красных линий ул. Центральная.

7.2.2. Минимальный размер земельного участка – от 600 м²

7.2.3. Максимальная этажность зданий и сооружений при строительстве - 3 этажа.

7.2.4. Предельная высота зданий и сооружений при строительстве – 10 м (от уровня отмотки).

8. Специальные требования режимов использования земель, специальные требования к градостроительным регламентам в границах в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

8.1. Специальные требования режимов в ЗРЗ-2:

8.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения исторической трассировки ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово.

8.1.2. Сохранение исторического аллеяного принципа озеленения территорий общего пользования вдоль ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово, а также вдоль границ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медеморов «Щеглово».

8.1.3. Сохранение сложившегося принципа озеленения кварталов высокоствольными насаждениями.

8.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ-2:

8.2.1. Сохранение красных линий ул. Центральная, дороги «ст. Магнитная - пос. им. Морозова» и подъезда к ж.д. станции Щеглово.

8.2.2. Максимальная площадь застройки земельного участка – 30 %.

8.2.3. Максимальная площадь застройки земельного участка отдельными объектами социального назначения (объекты амбулаторного медицинского обслуживания (поликлиники), объекты начального и среднего специального образования, краеведческие музеи) – 55 %.

8.2.4. Предельная высота зданий и сооружений при строительстве – 15 м (от уровня отмотки).

8.2.5. Минимальный процент озеленения квартала – 25 %.

9. Специальные требования режимов использования земель, специальные требования к градостроительным регламентам в границах в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

9.1. Специальные требования режимов в ЗРЗ-3:

9.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественного назначения в границах ЗРЗ-3 допускается при условии сохранения основных характеристик сложившегося ландшафта и выполнения специальных требований к градостроительным регламентам.

9.1.2. Сохранение сложившегося ландшафта территории (рельефа, элементов гидросистемы (озер) и характера озеленения).

9.1.3. Применение при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства общественного назначения принципа рассредоточенной застройки, скатных кровель и природных материалов в отделке фасадов зданий и сооружений.

9.1.4. Сохранение рекреационного назначения территории непосредственно примыкающей к парку объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Медемов «Щеглово».

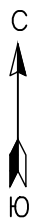
9.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ-3:

9.2.1. Допустимое функциональное назначение объектов капитального строительства в границах ЗРЗ-3– объекты отдыха, туризма, спорта.

9.2.3. Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства – 10 %.

9.2.4. Предельная высота объектов капитального строительства – 10 м (от уровня отмостки).

9.2.5. Максимальная этажность зданий и сооружений при строительстве - 3 этажа.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектирования - граница земельного участка с кадастровым номером 47:07:0154001:2273
	Проектируемое здание
	Граница ЗРЗ-2

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Магазин	Капитальное

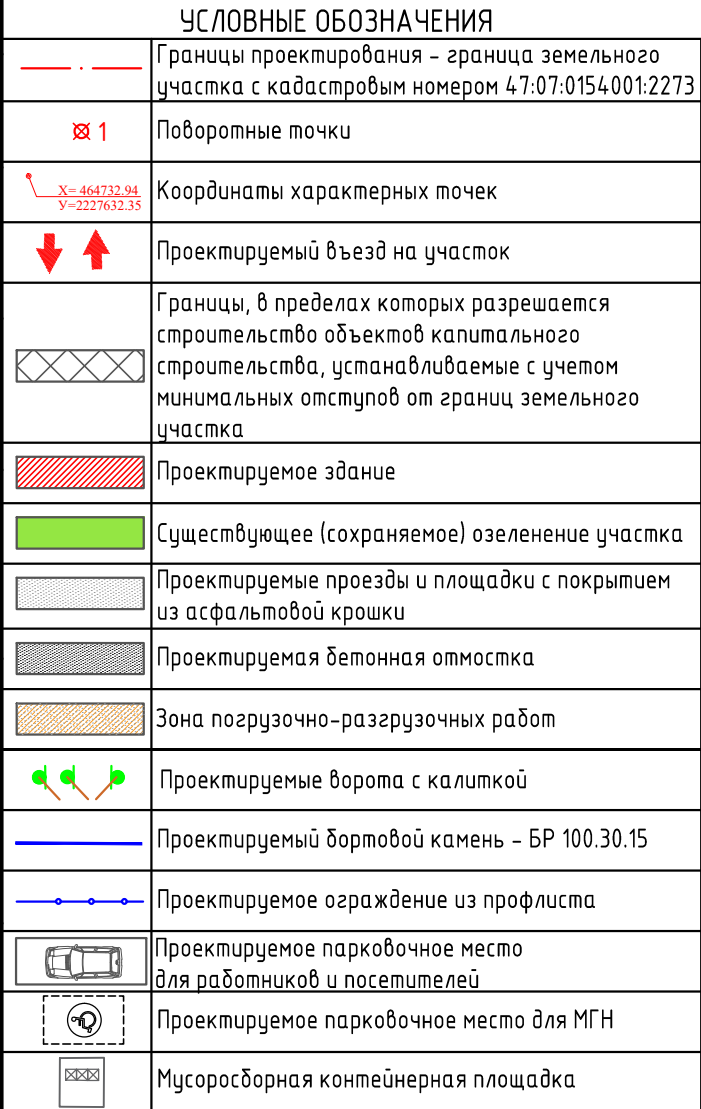
						Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Щегловское сельское поселение, п. Щеглово, кадастровый номер з/у 47:07:0912007:973				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Верховецкая			03.24			П		
Проверил		Ворошилов			03.24					
ГИП		Рудин			03.24	Ситуационный план М1:1000		ООО "Штрих"		
Норм. контр.					03.24					

РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВА МЕСТ ДЛЯ СТОЯНКИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО АВТОТРАНСПОРТА						
№	Функциональное назначение объекта	Расчетные показатели	Нормативные требования	Кол-во, м.м.	Примечание	
	Расчетное количество машино-мест:				Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Щегловское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах поселка Щеглово	
1	Объект торгового назначения	10 сотрудников	1 место на 5 работников	2		
3	Количество машино-мест, по проекту в границах участка					2
4	Количество машино-мест, размещенное в границах участка					8

РАСЧЕТ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА					
№	Наименование	Расчетные показатели	Нормативные требования	Кол-во, кв.м.	Примечание
1	Нормативная площадь озеленения	3000 кв.м площадь участка	не менее 10%	450,0	В соответствии п.2.6.11 Постановления Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 N 525 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования"
2	Площадь озеленения по проекту:			1494,4	

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание магазина	Капитальное

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь территории в границах землепользования	м²	3000
2	Площадь застройки	м²	602,2
3	Процент застройки	%	20,1
4	Площадь твердого покрытия проездов, проходов, в том числе:	м²	903,4
4.1	Бетонная площадка под мусоросборные контейнеры	м²	10
5	Площадь озеленения	м²	1494,4
6	Процент озеленения	%	49,8



Формат A2

Экспликация временных зданий и сооружений на площадке

N п/п.	Наименование площадок	Размеры в плане м ²	Система отопл.	Краткая хар-ка
1	Биотуалет (2 шт.)	1.0х1.0	-	блок-модуль
2	Площадка складирования стройматериалов	132	-	набивная площадка
3	Мусоросборный контейнер для бытового мусора (1 шт.)	-	-	модульное
4	Мусоросборный контейнер (1 шт.)	-	-	модульное
5	Накопительная емкость для хоз.-быт. стоков	-	-	модульное
6	Административно-бытовое помещение строителей (2шт.)	2.5х6.0	отопл.	блок-модуль

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы проектирования - граница земельного участка с кадастровым номером 47:07:0154001:2273
	Проектируемое здание
	Проектируемый въезд на участок
	Основное ограждение строительной площадки
	Площадка складирования стройматериалов
	Осветительный прибор
	Накопительная емкость 20м3 для канализации
	Организация движения на строительной площадке
	Стенд первичных средств пожаротушения
	Информационный щит
	Мусоросборный контейнер для бытовых отходов
	Мусоросборный контейнер для строительных отходов
	Биотуалет
	Мойка колес
	Ворота с калиткой
	Асфальтовая площадка под мусоросборные контейнеры
	Временное инвентарное здание

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Магазин	Капитальное

0.000 = 54.70

01/09-2022 - ПОС

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Щегловское сельское поселение, п. Щеглово,
кадастровый номер з/у 47:07:0912007:973

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Верховецкая				03.24
Проверил	Ворошилов				03.24
ГИП	Рудин				03.24
Норм. контр.					03.24

Стройгенплан М1:500

ООО "Штрих"

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 11 (один один) листов

Должность Директор К. Гуреев

Подпись Гуреев

«5» сентября 2007 года М.П.

