



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;

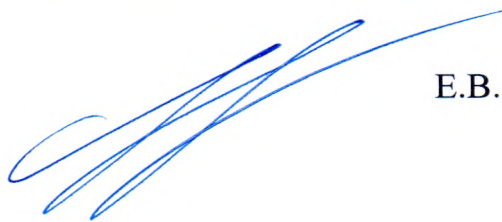
- направить копию настоящего приказа в соответствующий орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, на территории которого расположены зоны охраны объекта культурного наследия, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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.

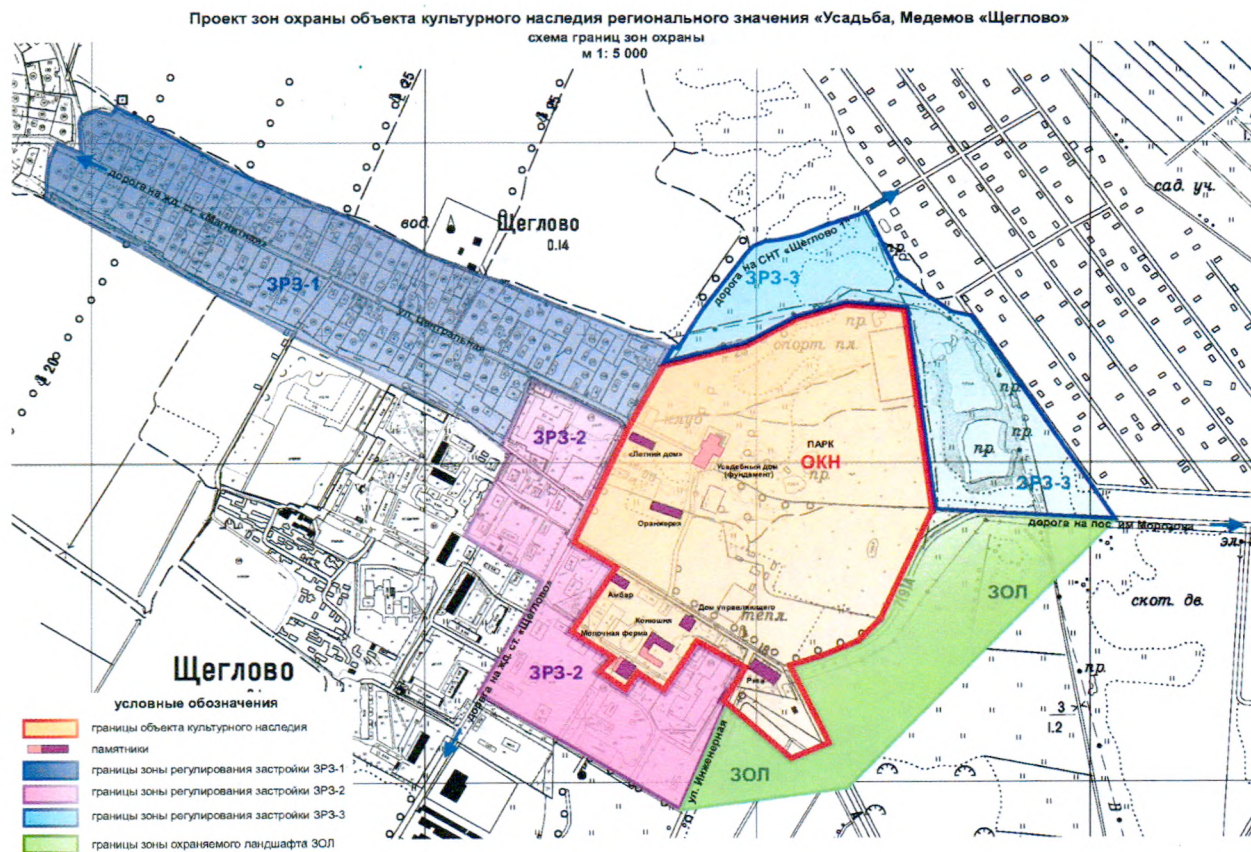
8. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

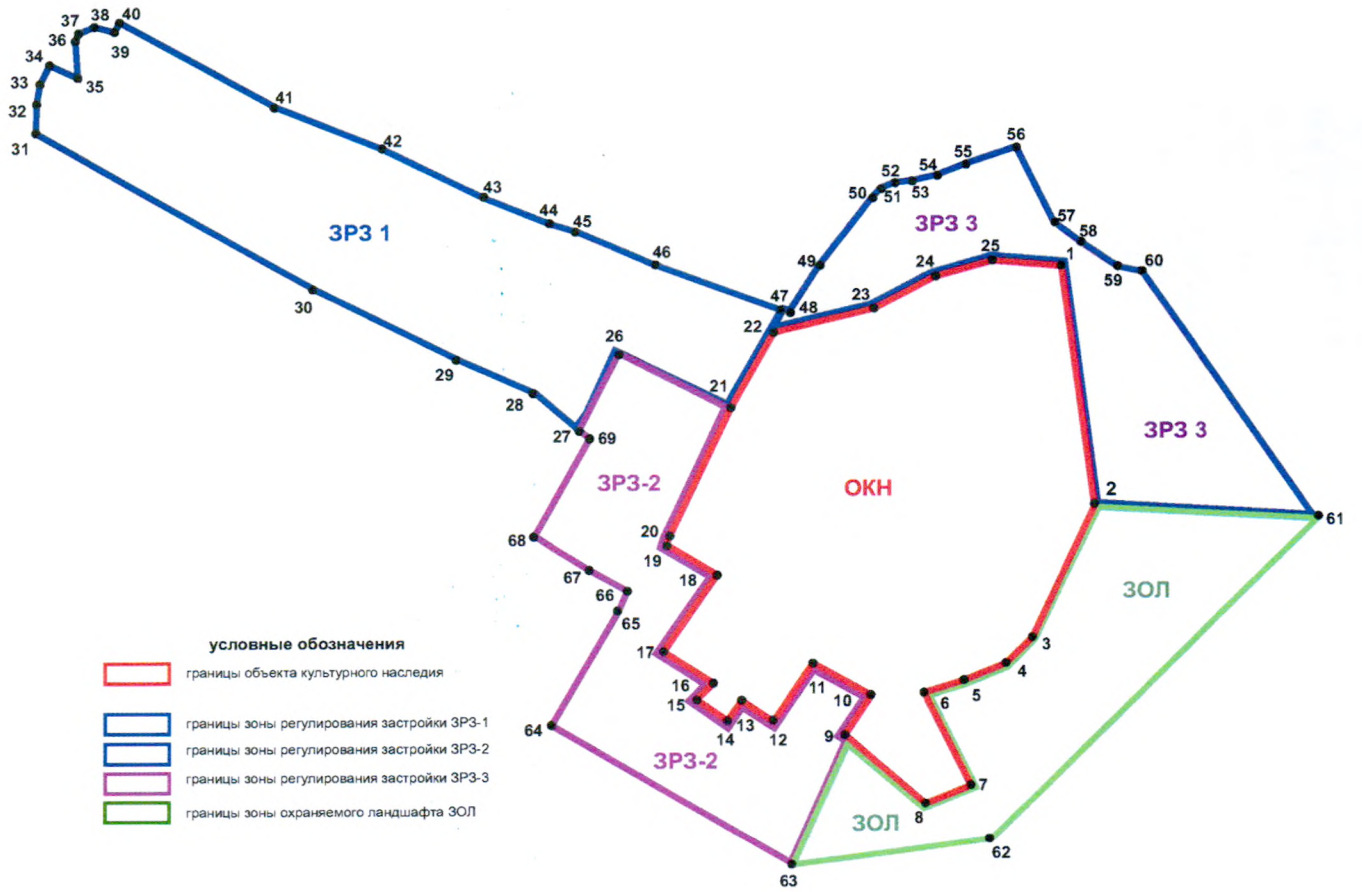
Председатель комитета



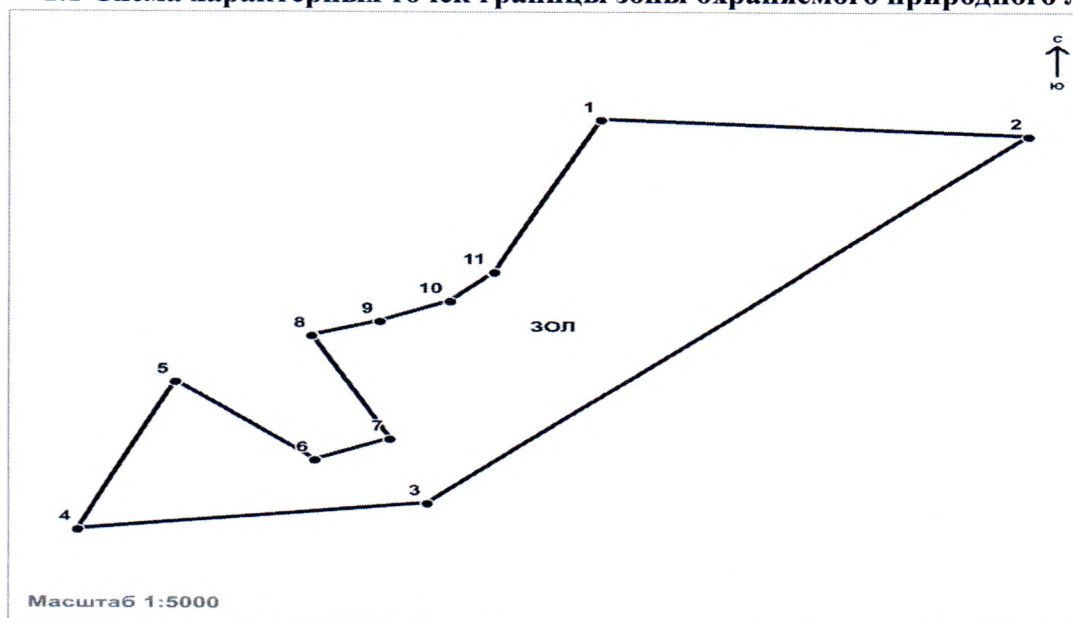
Е.В. Чайковский

**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»**





## 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)

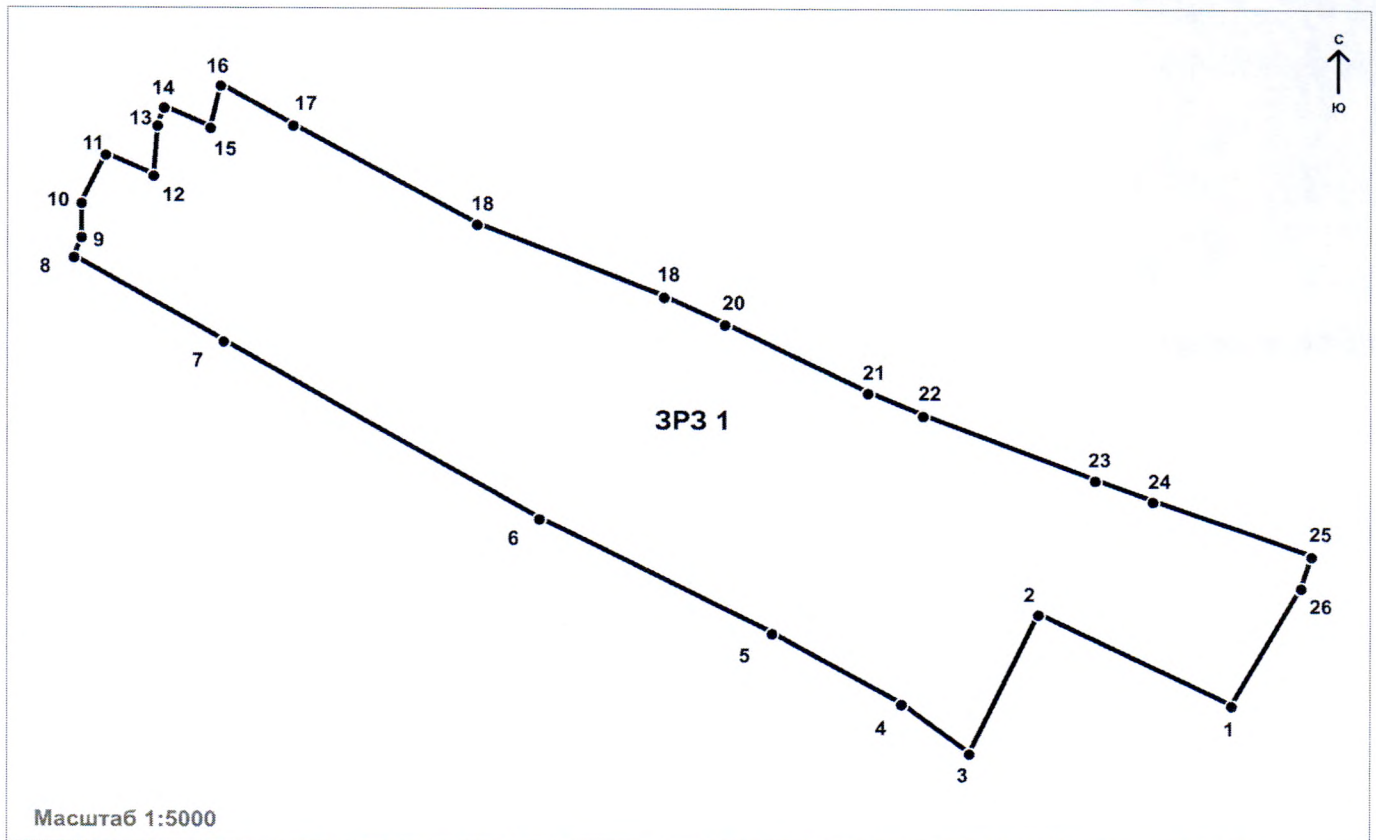
### Координаты характерных точек границы зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

№	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)

● 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)**

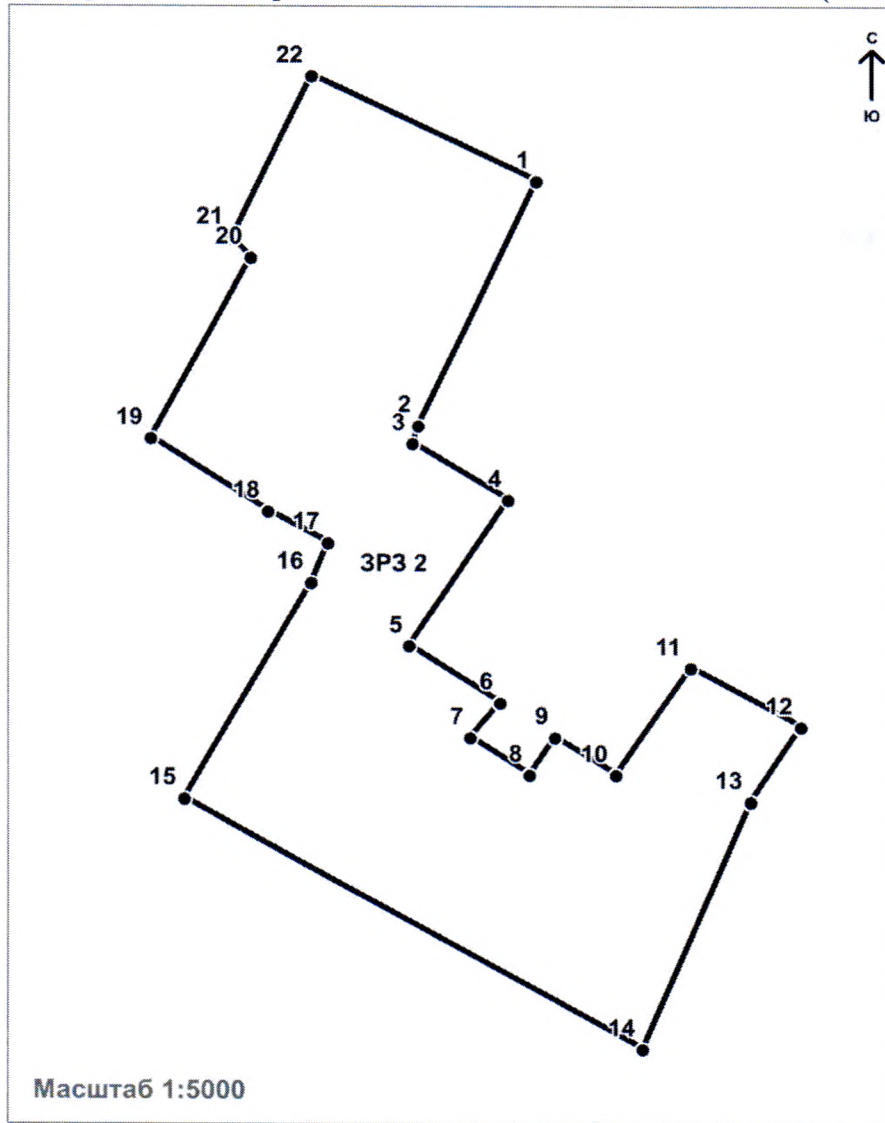
№	X(метры)	Y(метры)
1	449891,048	1406627,271
2	449959,460	1406475,917
3	449845,774	1406426,242
4	449884,021	1406372,616
5	449936,989	1406270,567
6	450023,223	1406087,896
7	450158,025	1405838,480
8	450221,546	1405721,093
9	450237,832	1405726,372
10	450265,640	1405725,639
11	450305,481	1405742,768
12	450289,757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

● 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

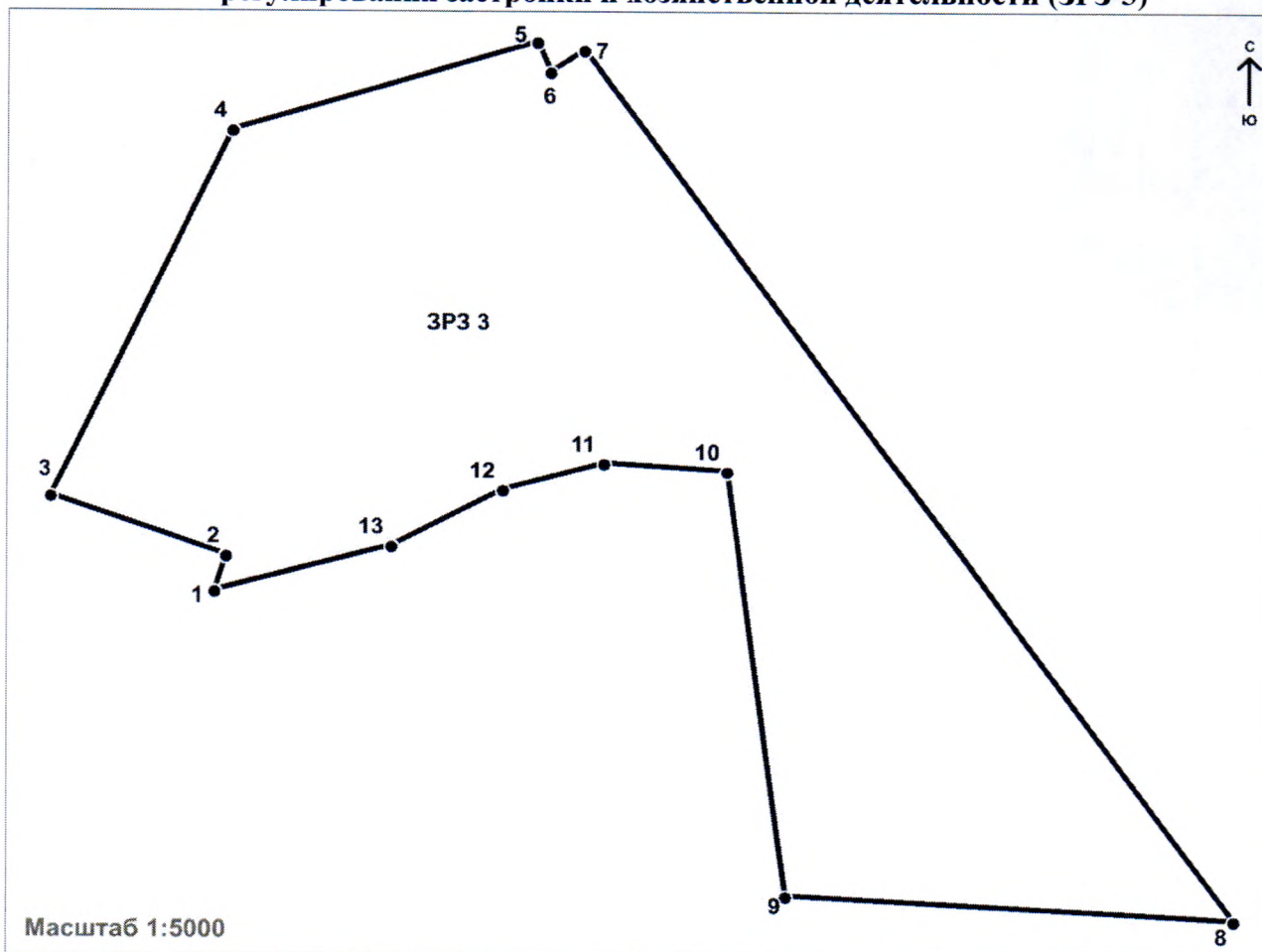


9	449507,481	1406652,257
10	449482,721	1406693,506
11	449558,648	1406740,919
12	449519,958	1406814,814
13	449467,240	1406783,554
14	449294,548	1406717,385
15	449457,391	1406407,584
16	449609,767	1406487,282
17	449637,184	1406497,180
18	449657,423	1406456,642
19	449705,613	1406377,378
20	449832,883	1406439,431
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 Медемов «Щеглово» вдоль границ объекта культурного наследия «Усадьба Медемов «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 Медемов «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 Режимными.

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 м<sup>2</sup>

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 отсыпки).

## **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 отсыпки).

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 Медеморов «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 отмотки).

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