



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 30 марта 2023 года № 51

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района  
Ленинградской области**

В соответствии со статьями 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пунктом 2.13 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 9 сентября 2019 года № 421, приказываю:

внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования «Выборгское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области от 23.12.2009 № 27 (с изменениями), изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

И.Я.Кулаков

Приложение  
к приказу Комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области  
от 30 марта 2023 года № 51

1. В статье 45.13.1 «ЖИЛЫЕ ЗОНЫ» дополнить строкой следующего содержания:

«ТЖ-3-1 Подзона 1 зоны многоквартирных жилых домов этажностью до 9 этажей, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры».

2. В статье 45.13.4 «ЖИЛЫЕ ЗОНЫ» абзац «Территориальная зона ТЖ-3. Градостроительный регламент зоны многоквартирных жилых домов этажностью до 9 этажей, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры» дополнить подзоной и градостроительным регламентом следующего содержания:

«Подзона 1 территориальной зоны ТЖ-3-1. Градостроительный регламент подзоны 1 зоны многоквартирных жилых домов этажностью до 9 этажей, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с таблицей 45.13.2.11.1.

Таблица 45.13.2.11.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (**)	3.1.2
5	Оказание социальной помощи населению (*)	3.2.2
6	Оказание услуг связи (*) (**)	3.2.3
7	Бытовое обслуживание (*)	3.3
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (*)	3.4.1
9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (*)	3.5.1
10	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
11	Государственное управление (**)	3.8.1
12	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
13	Магазины (*) (**)	4.4
14	Банковская и страховая деятельность	4.5

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
15	Общественное питание (*)	4.6
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
17	Обслуживание перевозок пассажиров (*) (**)	7.2.2
18	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
19	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с таблицей 45.13.2.12.1.

Таблица 45.13.2.12.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
1	Хранение автотранспорта (*)	2.7.1
2	Стационарное медицинское обслуживание (*)	3.4.2
3	Медицинские организации особого назначения (*)	3.4.3
4	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
5	Деловое управление (*)	4.1
6	Гостиничное обслуживание (*)	4.7
7	Развлекательные мероприятия (*)	4.8.1
8	Заправка транспортных средств (*)	4.9.1.1
9	Стоянки транспорта общего пользования (*)	7.2.3

Объекты видов использования, отмеченные в таблицах 45.13.2.11.1 и 45.13.2.12.1 знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченные в таблице 45.13.2.11.1 знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 45.3 настоящих Правил, таблицей 45.3.1.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м		
1.1	2.5, 2.6	1200	Не подлежат установлению
1.2	2.7.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9.1.1, 7.2.2, 7.2.3	Не подлежат установлению	5000
1.3	3.1.1, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.5.1, 5.1.2, 8.3, 12.0	Не подлежат установлению	
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м		
2.1	2.5, 2.6 (с квартирами в 1-х этажах) <*>, 3.5.1	6 - от красных линий магистральных улиц, 3 – от прочих улиц и проездов, 3 - от границ участков, не совпадающих с красными линиями улиц и проездов, при обеспечении нормативной инсоляции и освещенности на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы.	
2.2	3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9.1.1, 5.1.2	3 <*>	
2.3	2.7.1, 3.1.1, 7.2.2, 7.2.3, 8.3, 12.0	Не подлежат установлению	
3	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м		
3.1	2.5, 2.6, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.5.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9.1.1, 5.1.2, 8.3	Установлена на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (статья 44 настоящих Правил) с учетом ограничений указанных в тексте градостроительных регламентов	
3.2	2.7.1, 3.1.1, 7.2.2, 7.2.3, 12.0	Не подлежит установлению	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %		
4.1	2.5, 2.6	40	
4.2	3.3, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9.1.1	50	
4.3	2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.5.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.7, 4.8.1, 5.1.2, 7.2.2, 7.2.3, 8.3, 12.0	Не подлежит установлению	

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
Иные параметры:			
5	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений в отношении балконов, эркеров, козырьков, м		
5.1	Все установленные виды разрешенного использования	3 на высоте выше 3,5 метров от уровня земли	
6	Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж		
6.1	3.4.1, 3.4.2, 3.8.1, 4.1, 4.5, 4.6, 8.3	1	5
6.2	2.7.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.3, 3.6.1, 3.7.1, 3.10.1, 4.4, 4.8.1, 5.1.2	1	3
7	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков		
7.1	Все установленные виды разрешенного использования	V	
8	Максимальный номерной фонд для вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание», количество номеров		
8.1	4.7	100	
<p>&lt;*&gt; От границ земельного участка со стороны улиц расстояние до жилых зданий без квартир на 1-м этаже и остальных зданий, строений, сооружений – 0 м.</p> <p>В условиях сложившейся застройки допускается отступ построенных до вступления в силу настоящих Правил жилых домов от границ земельного участка, в том числе совпадающих с красной линией улицы (проезда), при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления – менее 6 м.</p>			

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 46 и статье 47 Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.».

2. На карте градостроительного зонирования территории установить границы подзоны ТЖ-3-1 территориальной зоны многоквартирных жилых домов этажностью до 9 этажей, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

3. На схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений (статья 44 Правил) отобразить границы подзоны ТЖ-3-1 территориальной зоны многоквартирных жилых домов этажностью до 9 этажей, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.



# Изменения в правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области

Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам



# Изменения в правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области

Схема границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений





