



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 28 августа 2024 года № 137

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

В соответствии с Градостроительным кодексом 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

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

1. Пункт 4 статьи 45.7 изложить в следующей редакции:

«4. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением многофункциональных общественно-деловых зон с кодовым обозначением ТЖ-3.1, ТД-1 и ТД-2, приведена в таблице 45.7.1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории многофункциональных общественно-деловых зон с кодовым обозначением ТЖ-3.1, ТД-1 и ТД-2 установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон».

2. В статье 45.9:

2.1. Пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 45.9.1, если иное не установлено в градостроительном регламенте территориальной зоны».

2.2. В пункте 5 после слов «За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест» дополнить словами «, если иное не предусмотрено градостроительным регламентом территориальной зоны».

3. В разделе «**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**» статьи 45.13.4:

3.1. Таблицу «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» градостроительного регламента территориальной зоны ТЖ-3.1 «**ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ВЫСОТОЙ ДО 12 ЭТАЖЕЙ**» изложить в новой редакции:

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

№ п/п	Параметры	Код вида разрешенного использования	Предельные значения	
			Минимальные	Максимальные
1	Предельные размеры земельных участков, м ² :	2.5, 2.6	1200	Не подлежат установлению
		3.5.1	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
		Иные установленные виды	не подлежат установлению	5000

№ п/п	Параметры	Код вида разрешенного использования	Предельные значения	
			Минимальные	Максимальные
2	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Все установленные виды разрешенного использования	Не подлежит установлению	Устанавливается в соответствии со статьей 45.8 и статьей 44 настоящих Правил
3	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	2.5, 2.6 (с квартирами, расположенными в 1-х этажах) <*> 3.5.1	6 - от границ участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, 3 – от т границ участков, совпадающих с красными линиями прочих улиц и проездов, Не подлежат установлению - 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.	
		Иные установленные виды	Не подлежат установлению, при условии соблюдения 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.	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	2.5, 2.6	60	
		Иные установленные виды	Не подлежат установлению	
Иные параметры:				
5	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	2.5, 2.6	3,5 кв. м/чел.	
		Иные установленные виды	Устанавливаются в соответствии со статьей 45.7 настоящих Правил	
6	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	2.5, 2.6	Не подлежат установлению	
		Иные установленные виды	Устанавливаются в соответствии со статьей 45.9 настоящих Правил	

№ п/п	Параметры	Код вида разрешенного использования	Предельные значения	
			Минимальные	Максимальные
<p><*> От границ земельного участка совпадающих с красными линиями улиц, проездов расстояние до жилых зданий без квартир на 1-м этаже, расположенных со стороны улиц, проездов – 0 м. 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) – менее 6 м – по линии сложившейся застройки, при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления</p>				

».

3.2. Абзац **«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»** изложить в следующей редакции:

«Территориальная подзона 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».

3.3. В таблице «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» градостроительного регламента территориальной подзоны ТЖ-3-1:

3.3.1. Строку 2.2 изложить в следующей редакции:

«

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 <*>
-----	--	-------

».

3.3.2. Дополнить сноской <*> следующего содержания:

«<*> От границ земельного участка со стороны улиц расстояние до зданий, строений, сооружений – 0 м.».

4. Изменить границы территориальной зоны ТЖ-3.1 «Зона многоэтажной жилой застройки высотой до 12 этажей», территориальной подзоны 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».

5. Внести изменения в приложение к правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области «Сведения о границах территориальных зон», в части описаний местоположения границ территориальной зоны ТЖ-3.1 «Зона многоэтажной жилой застройки высотой до 12 этажей».

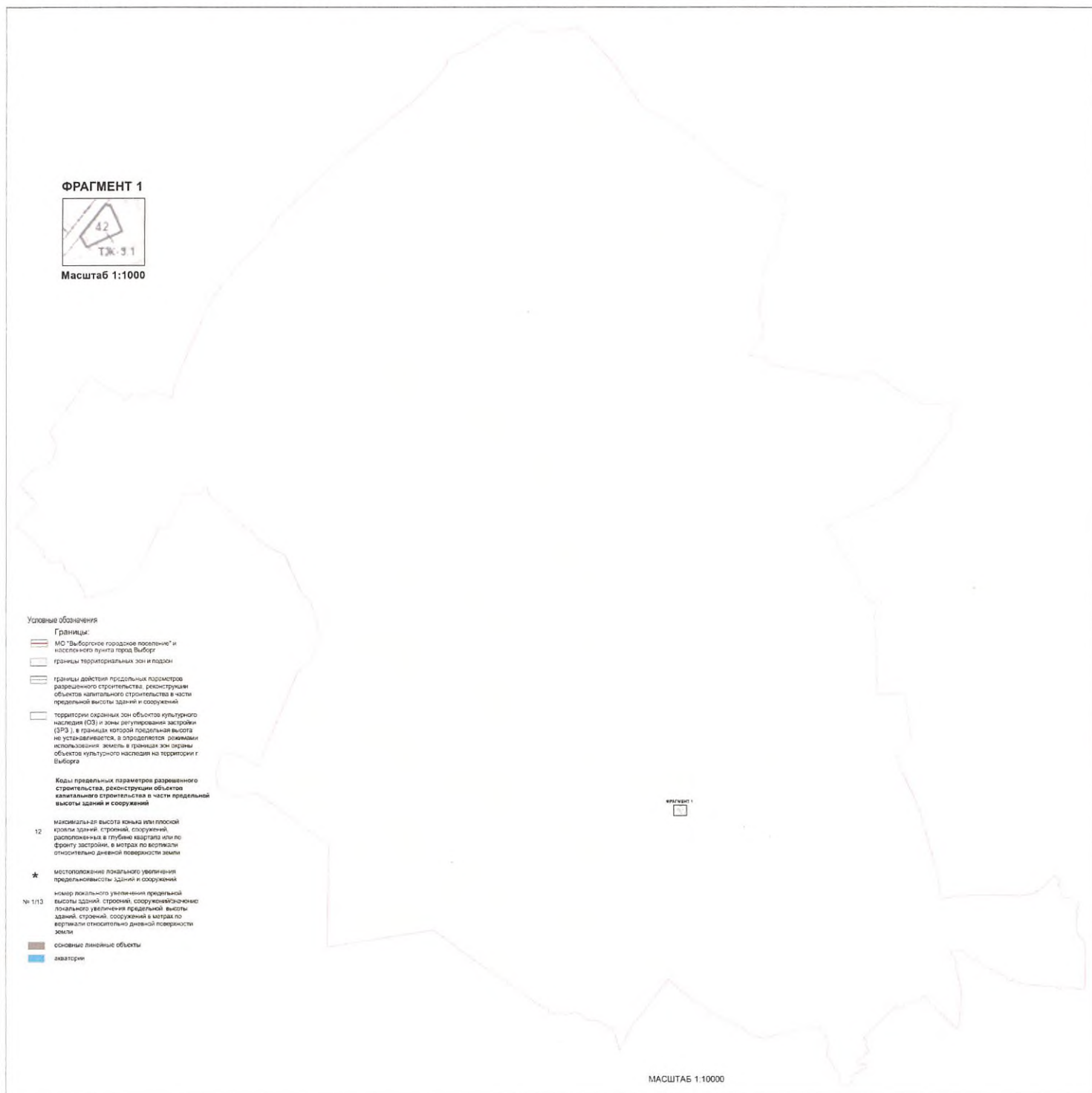
Изменения в правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области

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



Приложение
к Правилам землепользования и застройки
муниципального образования
«Город Выборг»
Выборгского района
Ленинградской области

Сведения о границах территориальных зон
ТЖ-3.1

ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории

Зона многоэтажной жилой застройки высотой до 12 этажей

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

Раздел 1

Сведения об объекте

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Ленинградская область, район Выборгский, город Выборг
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	28022 +/- 2929 м ²
3.	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта

1. Система координат -

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Раздел 3

Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат МСК 47 зона 1

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mf), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	521341.26	1295018.12	Картометрический метод	5.0	-
2	-	-	521409.10	1295119.73	Картометрический метод	5.0	-
3	-	-	521410.07	1295144.12	Картометрический метод	5.0	-
4	-	-	521268.33	1295151.65	Картометрический метод	5.0	-
5	-	-	521202.51	1295162.77	Картометрический метод	5.0	-
6	-	-	521196.87	1295131.51	Картометрический метод	5.0	-
7	-	-	521232.69	1295126.24	Картометрический метод	5.0	-
8	-	-	521229.01	1295087.66	Картометрический метод	5.0	-
9	-	-	521227.17	1295079.86	Картометрический метод	5.0	-
10	-	-	521191.75	1295087.67	Картометрический метод	5.0	-
11	-	-	521189.82	1295075.95	Картометрический метод	5.0	-
12	-	-	521158.98	1295083.97	Картометрический метод	5.0	-
13	-	-	521165.99	1295134.29	Картометрический метод	5.0	-
14	-	-	521144.60	1295136.60	Картометрический метод	5.0	-
15	-	-	521138.94	1295080.61	Картометрический метод	5.0	-
1	-	-	521341.26	1295018.12	Картометрический метод	5.0	-
16	-	-	520794.80	1295801.75	Картометрический метод	5.0	-
17	-	-	520789.68	1295808.30	Картометрический метод	5.0	-
18	-	-	520791.96	1295813.37	Картометрический метод	5.0	-
19	-	-	520721.60	1295845.05	Картометрический метод	5.0	-
20	-	-	520679.32	1295751.18	Картометрический метод	5.0	-
21	-	-	520708.59	1295734.36	Картометрический метод	5.0	-

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
16	-	-	520794.80	1295801.75	Картометрический метод	5.0	-

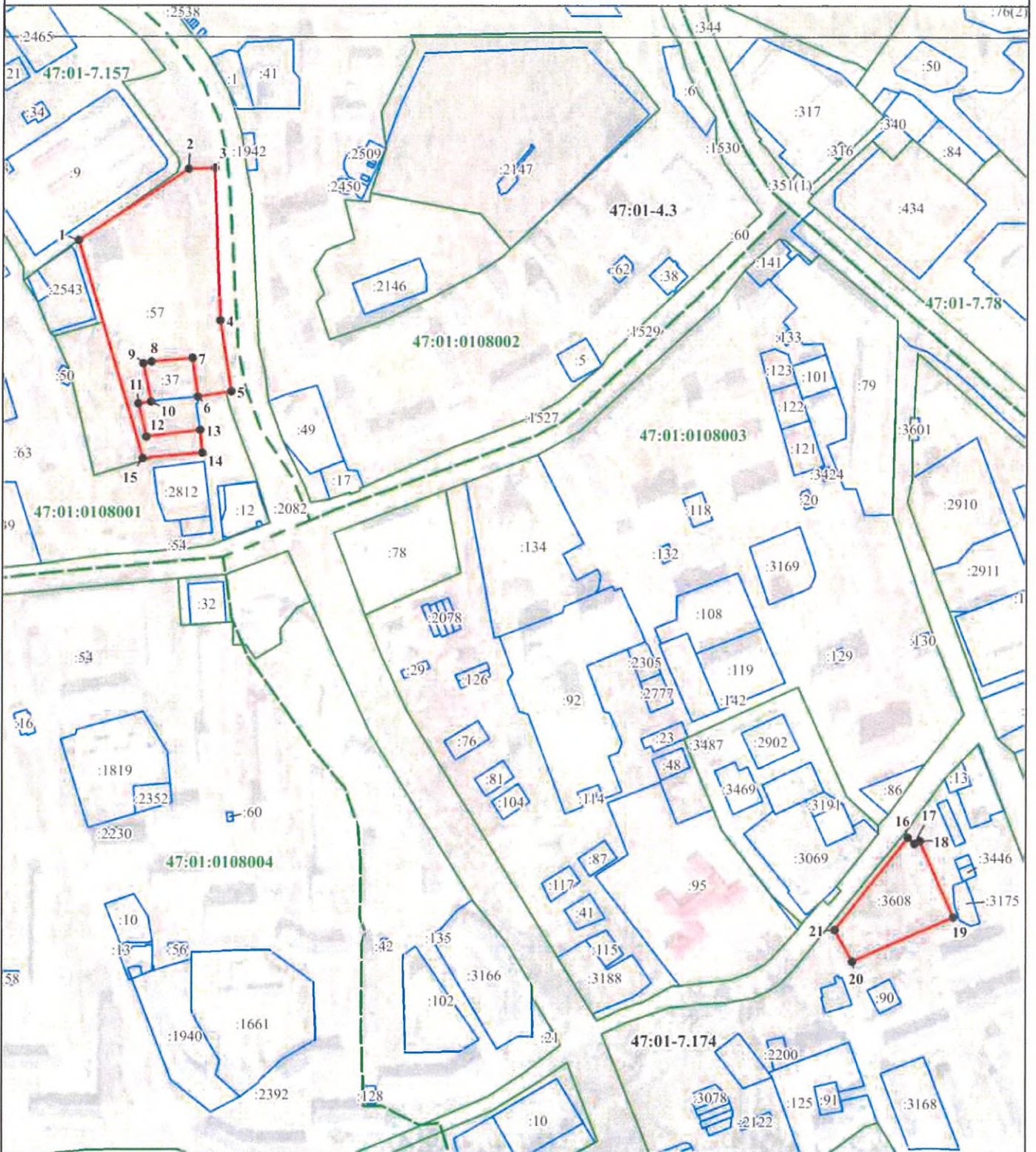
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

--	--	--	--	--	--	--	--

Раздел 4

План границ объекта



Используемые условные знаки и обозначения:

Масштаб 1:5000

- - граница объекта
- - - - - граница кадастрового квартала
- — — — — граница территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН
- — — — — граница земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 1 - характеристическая точка границы объекта работ
- 137 - номер земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 47:01-7.81 - номер границы территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН
- 47:01-4.3 - номер границы муниципального образования или населенного пункта, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 47:01:0108001 - номер кадастрового квартала

ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ
местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	-
2	3	-
3	4	-
4	5	-
5	6	-
6	7	-
7	8	-
8	9	-
9	10	-
10	11	-
11	12	-
12	13	-
13	14	-
14	15	-
15	1	-
16	17	-
17	18	-
18	19	-
19	20	-
20	21	-
21	16	-