



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 23 июля 2025 года № 48

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Приморское городское поселение»  
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 «Приморское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области, утвержденные приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 27 мая 2022 года № 70 (с изменениями), изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

И.Я. Кулаков

Приложение  
к приказу Комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области  
от 23 июля 2025 года № 48

Изменения в правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Приморское городское поселение»  
Выборгского района Ленинградской области

1. В оглавлении часть III «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ» дополнить позицией следующего содержания «6. Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки».

2. Таблицу 1 статьи 14 Главы 8 части III изложить в следующей редакции:

«

Таблица №1

№ п/п	Кодовое обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон
		<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
1	ТД.3	Зона размещения объектов специализированной общественной застройки объектов культурного наследия
		<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
2	ТР.1	Зона в границах территорий, занятых прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов, скверами, парками общего пользования
3	ТР.3	Зона в границах территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом озера Зеркальное
4	ТР.3.1	Зона в границах территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом озера Зеркальное
		<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>
5	ТМП	Зона универсально-перегрузочного комплекса
6	ТПК	Зона портовых комплексов
		<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
7	ТЖ.1	Зона индивидуальной жилой застройки

».

3. Статью 19 Главы 10 части III дополнить пунктом 2 следующего содержания:

«2. Для земельных участков с видом разрешенного использования код 5.1.3 дополнительно устанавливаются предельные параметры в соответствии с таблицей № 2.1

Таблица № 2.1

№	Предельные параметры	Предельные значения	
		Минимальные	максимальные
1	Минимальное расстояние от границы земельного участка до границы земельного участка с видами разрешенного использования код 2.1, 2.2, м	20	
2	Требования к ограждениям		
2.1	Высота ограждений, м		
2.1.1	отдельно стоящие спортивные площадки	2.5	3
	в местах примыкания спортивных площадок друг к другу	1.2	

».

4. Статью 20 Главы 10 части III дополнить частью 6 следующего содержания:  
**«6. Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки.**

1. Кодовое обозначение – ТЖ.1

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в таблице № 13

Таблица № 13

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение вида)
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) <*>	2.2
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Бытовое обслуживание <***>	3.3
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
7	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
8	Площадки для занятий спортом	5.1.3
9	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
10	Улично-дорожная сеть	12.0.1
11	Благоустройство территории	12.0.2
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
12	Размещение гаражей для собственных нужд <***>	2.7.2
13	Магазины <***>	4.4
14	Общественное питание <***>	4.6
15	Стоянка транспортных средств <*><***>	4.9.2
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях <***>	5.1.2
17	Ведение садоводства <***>	13.2
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
	Не установлены	-
Примечание:		
1. Размещение объектов вида разрешенного использования, отмеченного знаком <*>, допускается при условии соблюдения санитарных, противопожарных и иных требований, установленных действующим законодательством.		

2. Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к улицам, дорогам, площадям, набережным, проездам (за исключением внутриквартальных), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

3. Вид разрешенного использования, отмеченный знаком <\*\*\*>, применяется исключительно к земельным участкам под существующими объектами капитального строительства

3. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в таблице № 14 (с учетом положений пункта 2 статьи 19 настоящих Правил:

Таблица № 14

№ 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	2.1	600	2000
1.2	2.2	1000	3000
1.3	13.2	500	2000
1.4	2.7.2, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6, 4.9.2, 5.1.3	Не подлежат установлению	2000
1.5	3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 5.1.2, 8.3, 12.0.1, 12.0.2	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	2.1, 2.2, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 13.2	3	
2.2	2.7.2, 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 5.1.3, 8.3, 4.9.2, 12.0.1, 12.0.2	Не подлежат установлению	
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.		
3.1	2.1, 2.2, 3.6.1, 5.1.2, 13.2	Не подлежат установлению	4
3.2	2.7.2, 3.3, 4.4, 4.6	установлению	2
3.3	3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 8.3	Не подлежат установлению	
3.4	4.9.2, 5.1.3, 12.0.1, 12.0.2	0	
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	2.1, 2.2, 13.2	20	
4.2	3.3, 4.4, 4.6	30	
4.3	2.7.2, 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 5.1.2, 8.3, 12.0.1	Не подлежат установлению	
4.4	4.9.2, 5.1.3, 12.0.2	0	
5	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений, эт.		
5.1	2.1, 2.2, 3.6.1, 5.1.2, 13.2	Не подлежат установлению	3
5.2	2.7.2, 3.3, 4.4, 4.6	установлению	2

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
5.3	3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 8.3	Не подлежат установлению	

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами, указаны в главе 12 настоящих Правил.».

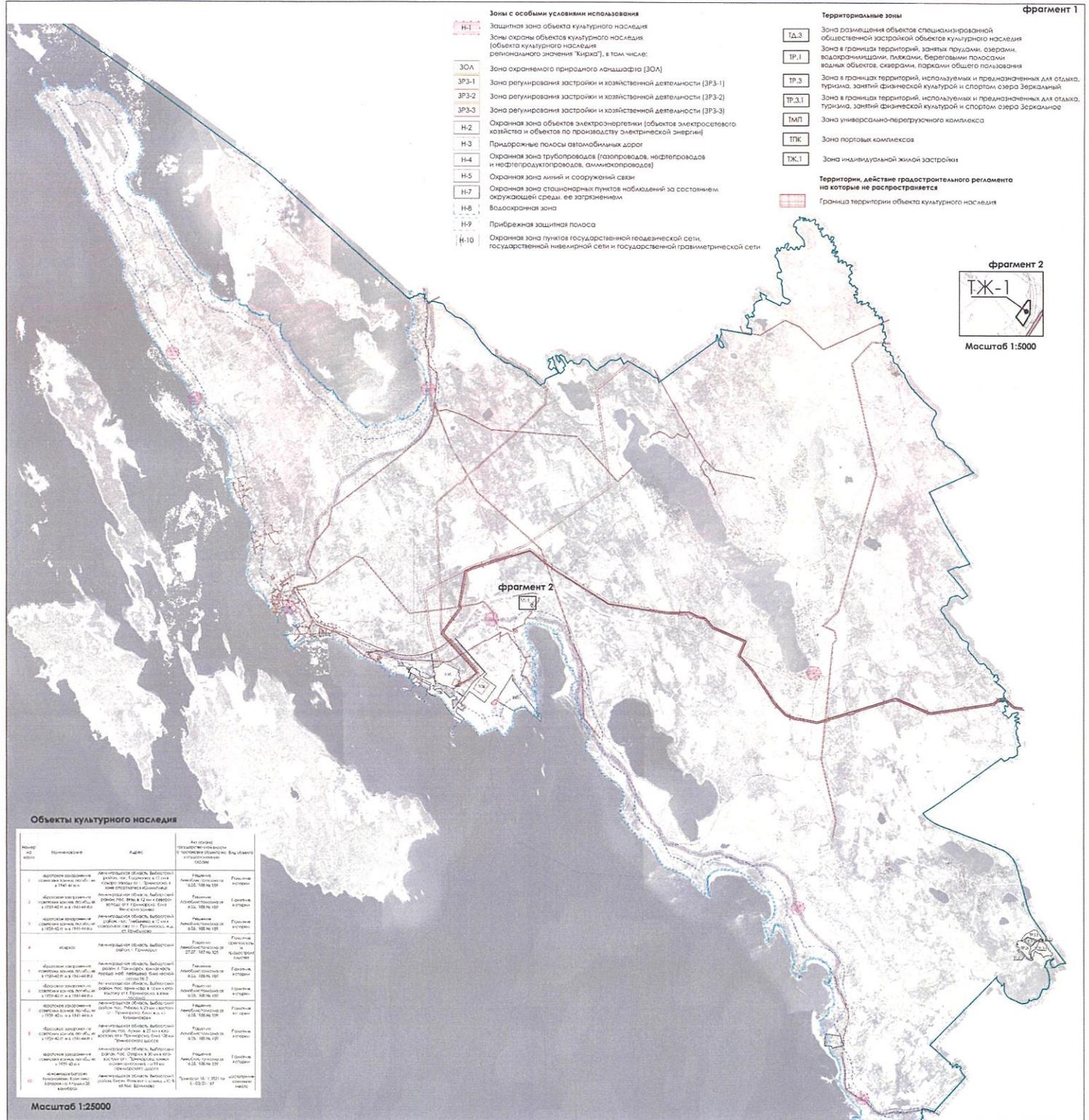
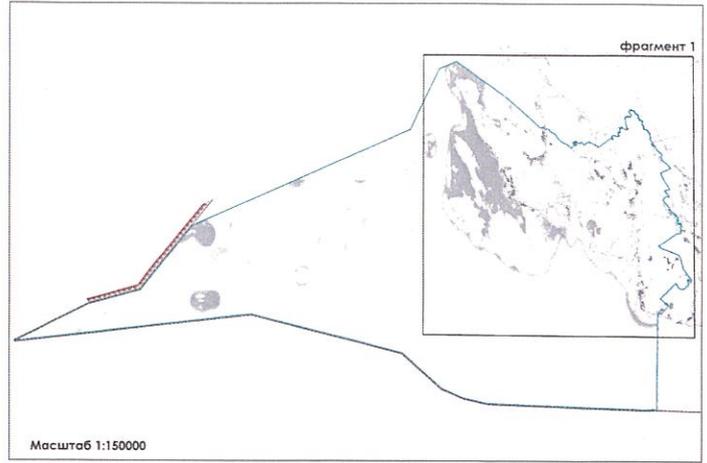
4. Карту градостроительного зонирования изложить в новой редакции.

5. Дополнить приложение к Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Приморское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области «Сведения о границах территориальных зон» описанием границы территориальной зоны индивидуальной жилой застройки (кодирование обозначение ТЖ.1).

# ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ПРИМОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## Карта градостроительного зонирования

- Границы**
- Российский Федерации
  - Ленинградской области
  - Муниципального района
  - Городского поселения
  - Земельного участка, сведения о границах которого внесены в ЕГРН



Приложение  
к правилам землепользования и застройки  
муниципального образования  
«Приморское городское поселение»  
Выборгского района Ленинградской области

Сведения о границах территориальной зоны  
ТЖ.1

## ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

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

### Зона индивидуальной жилой застройки

(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, м. р-н Выборгский, г.п Приморское
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (P +/- Дельта P)	11775 +/- 1899 м <sup>2</sup>
3.	Иные характеристики объекта	-

## Раздел 2

### Сведения о местоположении границ объекта

1. Система координат МСК-47, зона 1

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
1	484289.57	1296499.85	Картометрический метод	5.0	-
2	484183.64	1296493.86	Картометрический метод	5.0	-
3	484142.16	1296470.95	Картометрический метод	5.0	-
4	484092.55	1296443.14	Картометрический метод	5.0	-
5	484161.90	1296383.96	Картометрический метод	5.0	-
6	484293.38	1296478.93	Картометрический метод	5.0	-
1	484289.57	1296499.85	Картометрический метод	5.0	-

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 -

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 (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

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 (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

**ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ**  
**местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон**

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	2	-
2	3	-
3	4	-
4	5	-
5	6	-
6	1	-