



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 26 июля 2021 года № 100

**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

1. Пункт 1 статьи 45.5 изложить в следующей редакции:

«1. Общие требования к минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

Если градостроительными регламентами территориальных зон установлены иные минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (далее - минимальные отступы), применяются минимальные отступы, установленные для соответствующей территориальной зоны.».

2. Абзац четвертый пункта 3 статьи 45.8 изложить в следующей редакции:

«максимальной этажности застройки в границах территориальных зон с учетом положений Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области;».

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

«ТЖ-3.1 Зона многоэтажной жилой застройки высотой до 12 этажей».

4. В статье 45.13.4 «ЖИЛЫЕ ЗОНЫ» дополнить следующим градостроительным регламентом территориальной зоны ТЖ-3.1 Зона многоэтажной жилой застройки высотой до 12 этажей:

«ТЖ-3.1 ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ВЫСОТОЙ ДО 12 ЭТАЖЕЙ

Территориальная зона ТЖ-3.1. Градостроительный регламент жилой зоны многоэтажной жилой застройки высотой до 12 этажей, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

1. Цели выделения зоны - развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур; развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с таблицей 45.13.4.11.1

Таблица 45.13.4.11.1

№ 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	Бытовое обслуживание (*)	3.3
4	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание(*)	3.4.1
6	Оказание социальной помощи населению (*)	3.2.2
7	Хранение автотранспорта	2.7.1
8	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (**)	3.1.2
9	Магазины (*) (**)	4.4
10	Общественное питание (*) (**)	4.6
11	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (*) (**)	3.10.1
12	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
13	Объекты культурно-досуговой деятельности (*)	3.6.1
14	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
15	Государственное управление (**)	3.8.1
16	Банковская и страховая деятельность (*) (**)	4.5
17	Оказание услуг связи(*) (**)	3.2.3
18	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
19	Обслуживание перевозок пассажиров (*) (**)	7.2.2
20	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с таблицей 45.13.4.12.1

Таблица 45.13.4.12.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
1	Стационарное медицинское обслуживание (*)	3.4.2
2	Осуществление религиозных обрядов(*)	3.7.1
3	Медицинские организации особого назначения (*)	3.4.3
4	Банковская и страховая деятельность (*)	4.5
5	Гостиничное обслуживание (*)	4.7
6	Деловое управление (*)	4.1
7	Развлекательные мероприятия (*)	4.8.1
8	Заправка транспортных средств (*)	4.9.1.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
9	Стоянки транспорта общего пользования (*)	7.2.3

3. Объекты видов использования, отмеченные в таблицах 45.13.4.11.1 и 45.13.4.12.1 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 45.13.4.11.1 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 с таблицей 45.3.1.

Таблица 45.3.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
1	Улично-дорожная сеть	12.0.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Хранение автотранспорта	2.7.1
4	Площадки для занятий спортом	5.1.3
5	Благоустройство территории	12.0.2
6	Магазины	4.4
7	Общественное питание	4.6
8	Бытовое обслуживание	3.3
9	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

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

№ п/п	Параметры	Код вида разрешенного использования	Предельные значения	
			Минимальные	Максимальные
				Иные установленные виды
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	6 - от границ участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, 3 – от границ участков, совпадающих с красными линиями 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.	
		Иные установленные виды	Не подлежит 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 подлежит установлению	

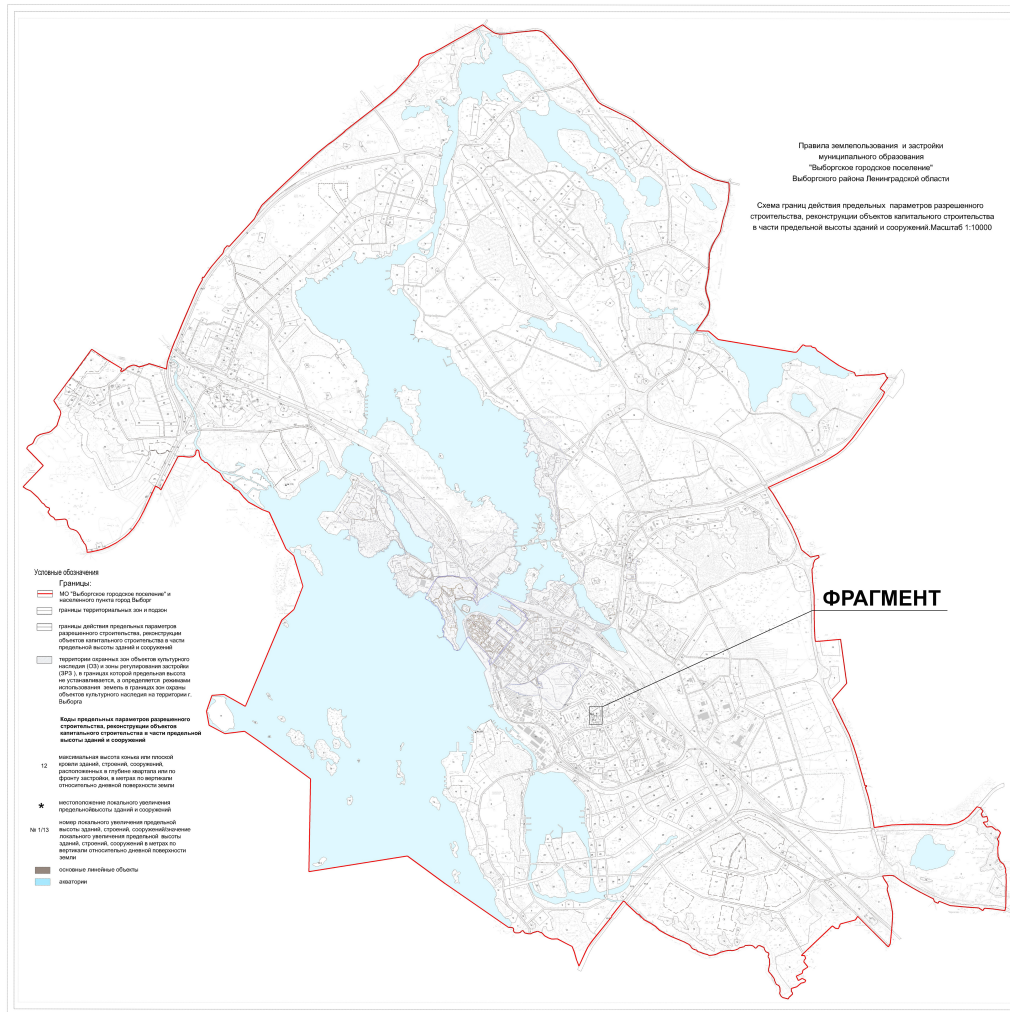
В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, 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.»

5. На карте градостроительного зонирования территории установить границы территориальной зоны ТЖ-3.1.

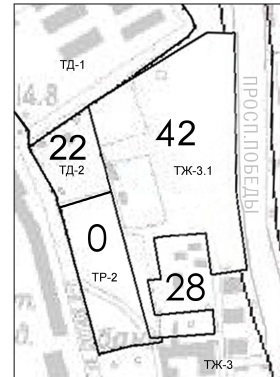
6. Дополнить приложением «Сведения о границах территориальных зон», содержащим описание местоположения границ территориальной зоны ТЖ-3.1.

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



ФРАГМЕНТ



Условные обозначения

Границы:

территориальных зон и подзон

Коды территориальных зон и подзон

жилье зоны

ТЖ-3.1 Зона многэтажной жилой застройки высотой до 12 этажей

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

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 (P +/- Дельта P)	21616 +/- 2573 м ²
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	521165.99	1295134.29	Картометрический метод	5.0	-
2	521144.60	1295136.60	Картометрический метод	5.0	-
3	521138.94	1295080.61	Картометрический метод	5.0	-
4	521341.26	1295018.12	Картометрический метод	5.0	-
5	521409.10	1295119.73	Картометрический метод	5.0	-
6	521410.07	1295144.12	Картометрический метод	5.0	-
7	521268.33	1295151.65	Картометрический метод	5.0	-
8	521202.51	1295162.77	Картометрический метод	5.0	-
9	521196.87	1295131.51	Картометрический метод	5.0	-
10	521201.77	1295130.79	Картометрический метод	5.0	-
11	521232.69	1295126.24	Картометрический метод	5.0	-
12	521229.01	1295087.66	Картометрический метод	5.0	-
13	521227.17	1295079.86	Картометрический метод	5.0	-
14	521191.75	1295087.67	Картометрический метод	5.0	-
15	521189.82	1295075.95	Картометрический метод	5.0	-
16	521158.98	1295083.97	Картометрический метод	5.0	-
1	521165.99	1295134.29	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 (M _t), 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 (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

План границ объекта



Используемые условные знаки и обозначения:

Масштаб 1:2000

- Граница объекта
- Граница кадастрового квартала
- Граница муниципального образования, сведения о которой внесены в ЕГРН
- Граница населенного пункта, сведения о которой внесены в ЕГРН
- Граница территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН
- Граница земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 22 Характерная точка границы объекта работ
- :483 Номер земельного участка, сведения о границах которого внесены в ЕГРН, в кадастровом квартале
- 47:01-7.157 Номер границы территориальной зоны, сведения о границах которой внесены в ЕГРН
- 47:01-4.3 Номер границы муниципального образования или населенного пункта, сведения о границах которых внесены в ЕГРН
- 47:01:0108001 Номер кадастрового квартала

Подпись _____ Дата " 21 " июня 2021 г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица,
составившего описание местоположения границ

**Текстовое описание местоположения границ
населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных
территорий, зон с особыми условиями использования территорий**

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
2	3	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
3	4	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
4	5	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
5	6	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
6	7	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
7	8	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
8	9	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
9	10	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
10	11	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
11	12	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
12	13	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
13	14	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
14	15	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
15	16	по границе земельного участка 47:01:0108001:57
16	1	по границе земельного участка 47:01:0108001:57