



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 <sup>2</sup> :	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
<p>&lt;*&gt; 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 градостроительного зонирования

### ФРАГМЕНТ 1



Масштаб 1:1000

### Условные обозначения

#### Границы:

- МО "Выборгское городское поселение" и населенного пункта город Выборг
- территориальных зон и подзон

#### Коды территориальных зон и подзон

- ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- ТЖ-1 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
  - ТЖ-1.1 Зона индивидуальной (параллельной) застройки отдельно стоящих жилых домов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, в таких объектах инженерной инфраструктуры
  - ТЖ-1.2 Зона индивидуальной (параллельной) застройки отдельно стоящих жилых домов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, в таких объектах инженерной инфраструктуры
  - ТЖ-1.3 Зона жилых домов (таунхаусов, таунхаусов и дупlex (близлежащих)), с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, в таких объектах инженерной инфраструктуры
  - ТЖ-1.4 Зона многоквартирных жилых домов многоэтажной застройки, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, в таких объектах инженерной инфраструктуры
  - ТЖ-2 Зона предельных многоквартирных жилых домов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, в таких объектах инженерной инфраструктуры
  - ТЖ-3 Зона многоквартирных жилых домов высотой до 9 этажей, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, в таких объектах инженерной инфраструктуры
  - ТЖ-3.1 Подзона зоны многоквартирных жилых домов высотой до 9 этажей, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, в таких объектах инженерной инфраструктуры
  - ТЖ-3.1.1 Подзона зоны многоквартирных жилых домов высотой до 12 этажей
- ИНВЕСТИЦИОННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ И ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- ТЖ-4 Многофункциональная зона предельных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловых, культурно-развлекательных и торговых центров сложившейся застройки, с включением объектов инженерной инфраструктуры
  - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
  - ТД-1 Общественно-деловая зона объектов инвестиционной общественно-деловой застройки, с включением объектов инженерной инфраструктуры
  - ТД-2 Общественно-деловая зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения, с включением объектов инженерной инфраструктуры
  - ТД-3 Многофункциональная зона объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
- ТП-1 Многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры (включая автостоянки), в таких объектах общественно-деловой застройки
  - ТП-2 Многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры (включая автостоянки), в таких объектах общественно-деловой застройки
  - ТП-3 Многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры (включая автостоянки), в таких объектах общественно-деловой застройки
  - ТП-4 Многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры (включая автостоянки), в таких объектах общественно-деловой застройки
- ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- ТИ-1 Зона объектов инженерной инфраструктуры
  - ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
  - ТТ-1 Зона линейно-коридорной сети дорог с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в таких объектах комплексной застройки территории (включая объекты инженерной и транспортной инфраструктуры), в таких объектах инженерной и транспортной инфраструктуры, в таких объектах комплексной застройки территории (включая объекты инженерной и транспортной инфраструктуры)
  - ТТ-2 Зона объектов инженерной инфраструктуры, в таких объектах инженерной и транспортной инфраструктуры
  - ТТ-3 Зона объектов инженерной инфраструктуры, в таких объектах инженерной и транспортной инфраструктуры
- ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- ТР-1 Зона парков, лесов, с включением объектов инженерной инфраструктуры
  - ТР-2 Зона скверов, парков, парковых зон, с включением объектов инженерной инфраструктуры
  - ТР-3 Зона объектов спорта и туризма с включением объектов инженерной инфраструктуры
  - ТР-4 Зона парков отдыха, парков с включением объектов инженерной инфраструктуры
  - ТР-5 Зона историко-культурного наследия и историко-культурных объектов с включением объектов инженерной инфраструктуры
  - ТР-6 Зона водно-болотных угодий
- ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- ТС-1 Зона парков и скверов с включением объектов инженерной инфраструктуры
  - ТС-2 Зона зон охраны объектов культурного наследия
  - ТС-3 Зона объектов размещения объектов торговли и общественного питания, с включением объектов инженерной инфраструктуры
- ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ДРУГИЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- ТВ-1 Зона военных и иных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обеспечением объектов данной зоны, в таких объектах инженерной инфраструктуры

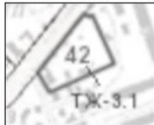
МАСШТАБ 1:10000



# 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 1



Масштаб 1:1000

### Условные обозначения

#### Границы:

-  МО «Выборгское городское поселение» и населенного пункта город Выборг
-  границы территориальных зон и подзон
-  границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений
-  территории охранных зон объектов культурного наследия (ОЗ) и зоны регулирования застройки (ЗРЗ), в границах которой предельная высота не устанавливается, а определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории г. Выборга

#### Коды предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений

- 12  
максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала или по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли
- ★  
местоположение локального увеличения предельной высоты зданий и сооружений
- № 1/13  
номер локального увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений/значение локального увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли
-  основные линейные объекты
-  акватории

МАСШТАБ 1:10000



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 (P +/- Дельта P)	28022 +/- 2929 м <sup>2</sup>
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 (Mt), 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	-

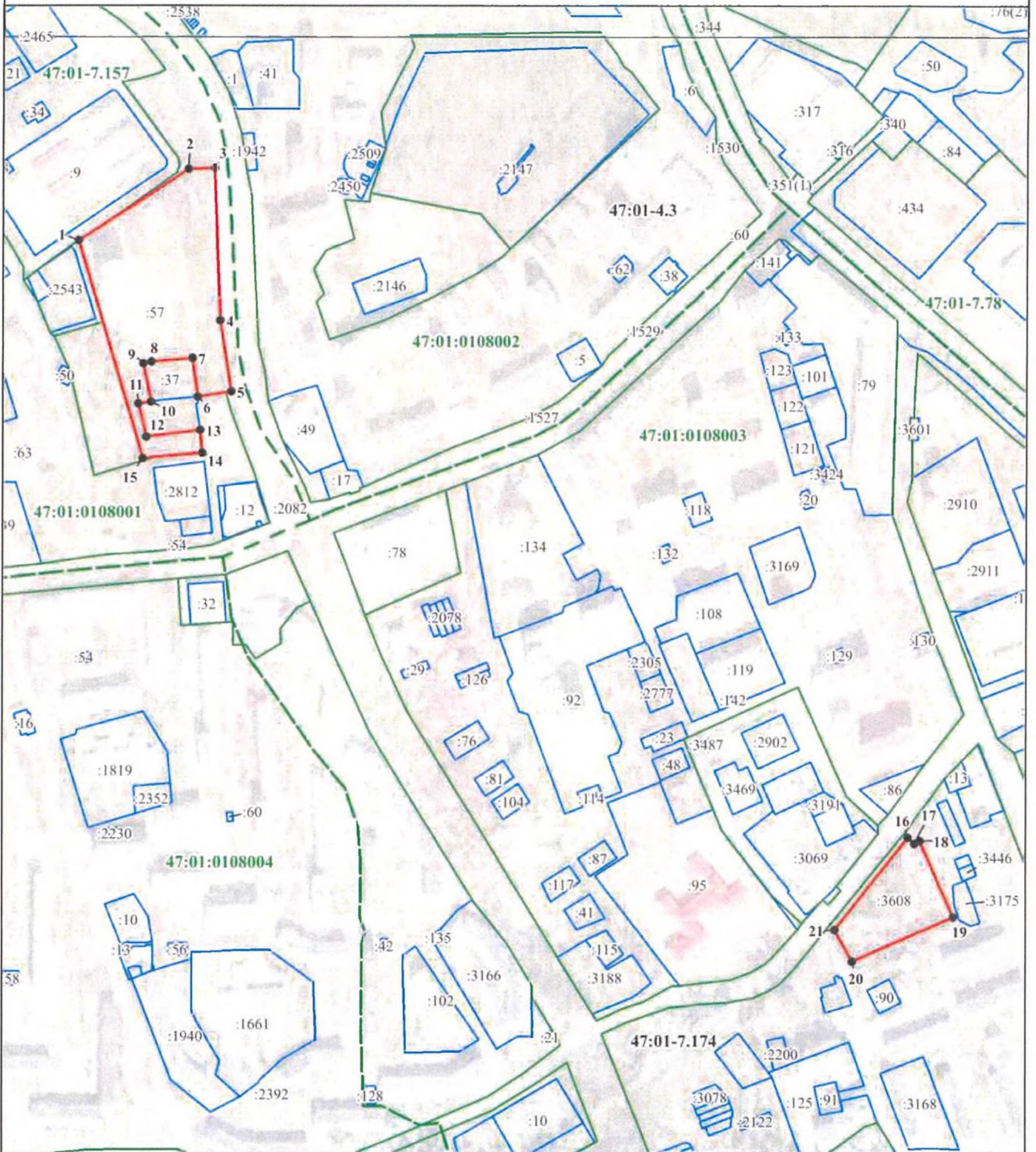
2. Сведения о характерных точках границ объекта							
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>t</sub> ), м	Описание обозначения 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 <sub>t</sub> ), 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 - характерная 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	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
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	-