

Администрация  
муниципального образования  
«Выборгский район»  
Ленинградской области

**Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
и градостроительству**

188800, Ленинградская область  
г. Выборг, ул. Северная, д.10  
тел. 207-70, факс 219-35

22.01.2024 № А - 464  
на № 188 от 10.01.2024

**Заключение**

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Красносельское сельское поселение», утвержденным приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области №197 от 25.12.2023г., земельные участки с кадастровыми номерами: 47:01:1519001:4853, 47:01:1519001:4864, 47:01:1519001:4875, 47:01:1519001:4886, 47:01:1519001:4896, 47:01:1519001:4897, 47:01:1519001:4898, 47:01:1519001:4899, 47:01:1519001:4900, 47:01:1519001:4854, 47:01:1519001:4855, 47:01:1519001:4856, 47:01:1519001:4857, 47:01:1519001:4858, 47:01:1519001:4859, 47:01:1519001:4860, 47:01:1519001:4861, 47:01:1519001:4862, 47:01:1519001:4863, 47:01:1519001:4865, 47:01:1519001:4866, 47:01:1519001:4867, 47:01:1519001:4868, 47:01:1519001:4869, 47:01:1519001:4870, 47:01:1519001:4871, 47:01:1519001:4872, 47:01:1519001:4873, 47:01:1519001:4874, 47:01:1519001:4876, 47:01:1519001:4877, 47:01:1519001:4878, 47:01:1519001:4879, 47:01:1519001:4880, 47:01:1519001:4881, 47:01:1519001:4882, 47:01:1519001:4883, 47:01:1519001:4884, 47:01:1519001:4885, 47:01:1519001:4887, 47:01:1519001:4888, 47:01:1519001:4889, 47:01:1519001:4890, 47:01:1519001:4891, 47:01:1519001:4892, 47:01:1519001:4893, 47:01:1519001:4895, расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Красносельское сельское поселение, п. Вишневка, относятся к территориальной зоне – Ж-1.

И.о. начальника отдела по архитектуре  
и градостроительству КУМИГ

Т.А. Зайлер

Администрация  
муниципального образования  
«Выборгский район»  
Ленинградской области

**Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
и градостроительству**

188800, Ленинградская область  
г. Выборг, ул. Северная, д.10  
тел. 207-70, факс 219-35

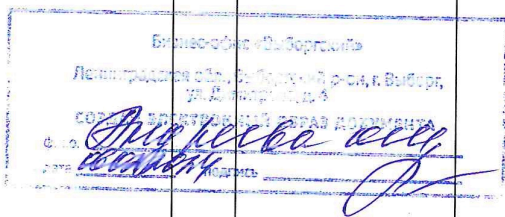
22.01.2024 № А - 464  
на № 188 от 10.01.2024

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Красносельское сельское поселение», утвержденным приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области №197 от 25.12.2023г., земельные участки с кадастровыми номерами: 47:01:1519001:4853, 47:01:1519001:4864, 47:01:1519001:4875, 47:01:1519001:4886, 47:01:1519001:4896, 47:01:1519001:4897, 47:01:1519001:4898, 47:01:1519001:4899, 47:01:1519001:4900, 47:01:1519001:4854, 47:01:1519001:4855, 47:01:1519001:4856, 47:01:1519001:4857, 47:01:1519001:4858, 47:01:1519001:4859, 47:01:1519001:4860, 47:01:1519001:4861, 47:01:1519001:4862, 47:01:1519001:4863, 47:01:1519001:4865, 47:01:1519001:4866, 47:01:1519001:4867, 47:01:1519001:4868, 47:01:1519001:4869, 47:01:1519001:4870, 47:01:1519001:4871, 47:01:1519001:4872, 47:01:1519001:4873, 47:01:1519001:4874, 47:01:1519001:4876, 47:01:1519001:4877, 47:01:1519001:4878, 47:01:1519001:4879, 47:01:1519001:4880, 47:01:1519001:4881, 47:01:1519001:4882, 47:01:1519001:4883, 47:01:1519001:4884, 47:01:1519001:4885, 47:01:1519001:4887, 47:01:1519001:4888, 47:01:1519001:4889, 47:01:1519001:4890, 47:01:1519001:4891, 47:01:1519001:4892, 47:01:1519001:4893, 47:01:1519001:4895, расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Красносельское сельское поселение, п. Вишневка, относятся к территориальной зоне – **Ж-1**.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

1. Кодовое обозначение территориальной зоны – Ж-1.
2. Территориальная зона выделена для размещения индивидуальных жилых домов не выше трех надземных этажей с участками, предназначенных для постоянного проживания одной семьи, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.
3. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-1:

№ п/п	Код вида разрешенного использования	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования зоны Ж-1</b>			
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– минимальный размер – 0,06 га;</li> <li>– максимальный размер – 0,25 га.</li> </ul> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <p>2.1 Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-со стороны улиц 5 м;</li> <li>-со стороны проездов 3 м;</li> </ul> <p>2.2 Минимальные отступы от границ соседнего участка до стен зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– для жилого дома - 3 м;</li> <li>– для бани, гаража и других построек - 1 м.</li> </ul> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 эт.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.</p> <p>5. Иной предельный параметр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельная этажность – 3 эт. (включая мансардный этаж).</li> </ul>
2	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– минимальный размер – 0,06 га;</li> <li>– максимальный размер – 0,25 га.</li> </ul> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков:</p> <p>2.1 Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-со стороны улиц 5 м;</li> <li>-со стороны проездов 3 м;</li> </ul> <p>2.2 Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ соседнего участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– для жилого дома - 3 м;</li> <li>– для бани, гаража и других построек - 1 м;</li> <li>– для постройки, предназначенной для содержания сельскохозяйственных животных – 4 м.</li> </ul> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 эт.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.</p> <p>5. Иной предельный параметр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельная этажность – 3 эт. (включая мансардный этаж).</li> </ul>
3	3.1.1	Предоставлен	1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч.





1	2	3	4
		ие коммунальн х услуг	их площадь, не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: -со стороны улиц 5 м; -со стороны проездов 3 м; -со стороны смежных земельных участков 3м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 эт. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. 5. Иной предельный параметр: - предельная этажность – 3 эт.
4	3.3	Бытовое обслуживание <*>	1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь, не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: -со стороны улиц 5 м; -со стороны проездов 3 м; -со стороны смежных земельных участков 3м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 эт. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. 5. Иной предельный параметр: - предельная этажность – 3 эт.
5	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь: 1.1 Минимальный размер земельного участка: – объекта амбулаторно-поликлинической сети – 0,3 га; – фельдшерско-акушерского пункта – 0,2 га. 1.2 Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению. 2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: -со стороны улиц 5 м; -со стороны проездов 3 м; -со стороны смежных земельных участков 3 м. 3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 эт. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению. 5. Иной предельный параметр: - предельная этажность – 3 эт.
6	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь, не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: дошкольной и образовательной организации: -со стороны улиц 10 м; -со стороны проездов 10 м; -со стороны смежных земельных участков 10 м.



1	2	3	4
			<p>подлежит установлению.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальный размер земельных участков – 0,5га</li> </ul> <p>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-со стороны улиц 5 м;</li> <li>-со стороны проездов 3 м;</li> <li>-со стороны смежных земельных участков 3 м.</li> </ul> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 эт.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>5. Иной предельный параметр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельная этажность – 3 эт.</li> </ul>
7	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный размер земельных участков – 0,1 га</li> <li>- максимальный размер земельных участков – 0,5га</li> </ul> <p>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-со стороны улиц 5 м;</li> <li>-со стороны проездов 3 м;</li> <li>-со стороны смежных земельных участков 3 м.</li> </ul> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>5. Иной предельный параметр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельная этажность – 2 эт.</li> </ul>
8	4.5	Банковская и страховая деятельность <*>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению.</li> <li>- максимальный размер земельных участков – 0,5га</li> </ul> <p>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-со стороны улиц 5 м;</li> <li>-со стороны проездов 3 м;</li> <li>-со стороны смежных земельных участков 3 м.</li> </ul> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>5. Иной предельный параметр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельная этажность – 2 эт.</li> </ul>
9	4.7	Гостиничное обслуживание <*>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный размер земельных участков – 0,25 га</li> <li>- максимальный размер земельных участков – 0,5га</li> </ul> <p>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-со стороны улиц 5 м;</li> </ul>

1	2	3	4
			<p>– для жилого дома - 3 м;  – для бани, гаража и других построек - 1 м.  3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.  5. Иной предельный параметр:  - предельная этажность – 2 эт. (включая мансардный этаж).</p>
10	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка <*>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь, не подлежат установлению.  2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:  -со стороны улиц 5 м;  -со стороны проездов 3 м;  -со стороны смежных земельных участков 3 м.  3. Предельное количество этажей и высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p>
11	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь, не подлежат установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат установлению.  3. Предельное количество этажей зданий и высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.</p>
<b>Условно разрешенные виды использования зоны Ж-1</b>			
1	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь, не подлежат установлению.  2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:  -со стороны улиц 5 м;  -со стороны проездов 3 м;  -со стороны смежных земельных участков 3 м.  3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 эт.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.  5. Иной предельный параметр:  - предельная этажность – 4 эт. (включая мансардный этаж).</p>
2	2.3	Блокированная жилая застройка <***>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:  Минимальный размер земельных участков – 0,02 га на один блок.  Максимальный размер земельных участков – 0,10 га на один блок.  2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:</p>



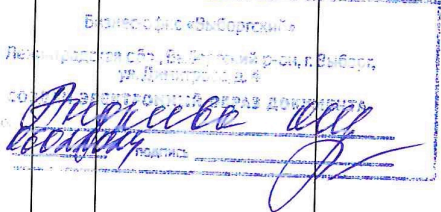
1	2	3	4
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- со стороны улиц 5 м;</li> <li>- со стороны проездов 3 м;</li> <li>- от границы участка смежного жилого дома (блока) при наличии общих стен без оконных проемов – 0 м.</li> <li>- со стороны смежных земельных участков иного назначения - 3 м.</li> </ul> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 эт.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%</p> <p>5. Иной предельный параметр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельная этажность – 3 эт. (включая мансардный этаж).</li> </ul>
3	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд <*>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь, не подлежат установлению;</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество этажей строений, сооружений – 2 эт.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.</p> <p>5. Иной предельный параметр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельная этажность – 1 эт.</li> </ul>
4	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь: Минимальный размер земельных участков – не подлежат установлению. Максимальный размер земельных участков – 0,5 га</p> <p>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-со стороны улиц 5 м;</li> <li>-со стороны проездов 3 м;</li> <li>-со стороны смежных земельных участков 3 м.</li> </ul> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 эт.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>5. Иной предельный параметр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельная этажность – 3 эт.</li> </ul>
5	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов <*>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь, не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-со стороны улиц 5 м;</li> <li>-со стороны проездов 3 м;</li> <li>-со стороны смежных земельных участков 3 м.</li> </ul> <p>3. Предельное количество этажей и высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.</p> <p>4. Максимальный процент застройки – 60 %.</p>
6	3.8	Общественное управление <*>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный размер земельных участков – не</li> </ul>

Инженер «Эксперт»

Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг,  
ул. Д. Кавалера, д. 4

*Александров А.С.*  
*Иванов*

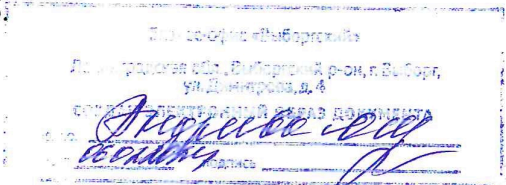
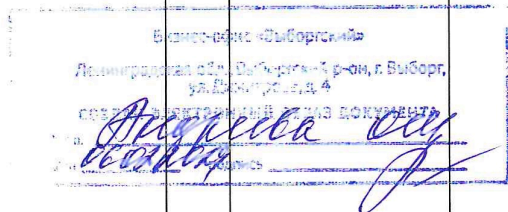


1	2	3	4
			<p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:          –дошкольной организации - 3 эт;          –общеобразовательных организаций – 4 эт.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.</p> <p>5. Иной предельный параметр:          - предельная этажность:          –дошкольной организации - 2 эт;          –общеобразовательных организаций –3 эт.</p>
7	4.4	Магазины <*>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:          - минимальные – 0,01 га;          - максимальные – 0,5 га.</p> <p>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:          -со стороны улиц 5 м;          -со стороны проездов 3 м;          -со стороны смежных земельных участков 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</p> <p>5. Иной предельный параметр:          - предельная этажность – 2 эт.</p>
8	4.6	Общественное питание <*>	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:          - минимальные – 0,01 га;          - максимальные – 0,5 га .</p> <p>2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:          -со стороны улиц 5 м;          -со стороны проездов 3 м;          -со стороны смежных земельных участков 3 м.</p> <p>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт.</p> <p>4. Максимальный процент застройки – 60 %.</p> <p>5. Иной предельный параметр:          - предельная этажность – 2 эт.</p>
9	13.2	Ведение садоводства	<p>1. Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь:          –минимальная площадь земельного участка 0,05 га;          – максимальная площадь земельного участка 0,12 га.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков:          2.1 Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:          -со стороны улиц 5 м;          -со стороны проездов 3 м;          2.2 Минимальные отступы от границ соседнего участка:</p>

1	2	3	4
			<ul style="list-style-type: none"> <li>-со стороны проездов 3 м;</li> <li>-со стороны смежных земельных участков 3 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</li> <li>5. Иной предельный параметр: - предельная этажность – 2 эт.</li> </ul>
10	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях <*>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь: - минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению.</li> <li>- максимальный размер земельных участков – 0,5га</li> <li>2.Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: -со стороны улиц 5 м;</li> <li>-со стороны проездов 3 м;</li> <li>-со стороны смежных земельных участков 3 м.</li> <li>Минимальный отступ открытых бассейнов от красной линии улиц и проездов – 15 м.</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.</li> <li>5. Иной предельный параметр: - предельная этажность – 2 эт.</li> </ul>
12	5.1.3	Площадки для занятий спортом	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.Предельные размеры земельных участков, в т.ч. их площадь: - минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению.</li> <li>- максимальный размер земельных участков – 0,5га</li> <li>2.Минимальные отступы сооружений от границ земельных участков: -со стороны улиц 5 м;</li> <li>-со стороны проездов 3 м;</li> <li>-со стороны смежных земельных участков 3 м</li> <li>3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.</li> <li>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 0%</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды использования зоны Ж-1 не устанавливаются</b>			

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

<\*> Для вида использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) каждый жилой дом должен размещаться на отдельном земельном участке, а общее количество жилых домов не может превышать количества равного 6



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 9 настоящих Правил.

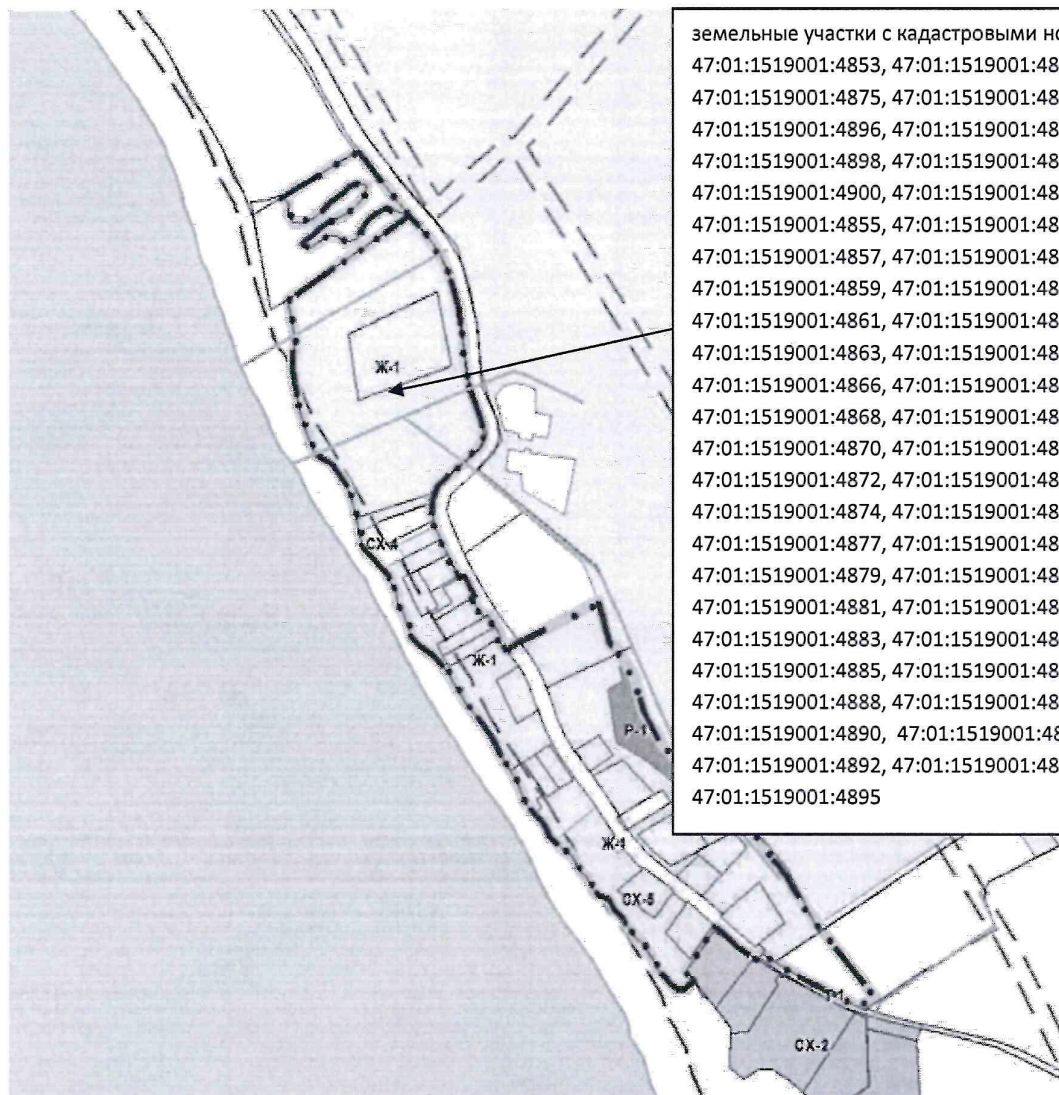
И.о. начальника отдела по архитектуре  
и градостроительству КУМИГ



Т.А. Зайлер



**Выкопировка из правил землепользования и застройки МО «Красносельское сельское поселение»**



И.о. начальника отдела по архитектуре  
и градостроительству КУМИГ

Т.А. Зайлер