



№ 205214-2025-6263
от 14.07.25

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 июля 2025 года № 615

О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83 "Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области"

Правительство Ленинградской области п о с т а н о в л я е т :

1. Внести в Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденные постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83, следующие изменения:

1) пункт 3.1.1 изложить в следующей редакции:

"3.1.1. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территорией или максимально допустимая площадь квартир на 1 га территории квартала при размещении многоквартирной жилой застройки (новое строительство или реконструкция).

Зона урбанизации территории	Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки, кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (площади квартир) с учетом типа и этажности застройки в соответствии с параметрами функциональных зон			Максимально допустимая площадь квартир на 1 га территории (плотность жилого фонда брутто) с учетом типа и этажности застройки в соответствии с параметрами функциональных зон		
	много-этажная жилая застройка	средне-этажная жилая застройка	мало-этажная жилая застройка	много-этажная жилая застройка	средне-этажная жилая застройка	мало-этажная жилая застройка
Зона А	1,11	1,67	2,5	9000	6000	4000
Зона Б	1,67	2,5	3,33	6000	4000	3000
Зона В	3,33	5	10	3000	2000	1000

Примечания:

1. Показатель обеспеченности территорией и плотность жилого фонда брутто рассчитывается в границах квартала.

2. При расчетах показателя обеспеченности территорией и плотности жилого фонда брутто в проекте планировки территории учитывается площадь квартала, за исключением площади участков и площади жилого фонда существующих и планируемых к размещению индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, расположенных в квартале.

Границы территории квартала следует устанавливать по красным линиям улиц и дорог (за исключением красных линий пешеходных улиц и дорог, велосипедных дорожек, проездов, по которым осуществляется подъезд транспортных средств к жилым, общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам внутри квартала), а также по естественным рубежам или границам зон с особыми условиями использования.

3. Показатели плотности жилого фонда брутто, предусмотренные таблицей, могут быть увеличены не более чем на 30% применительно к территории, в границах которой предусматривается деятельность по комплексному развитию территории, с учетом результатов рассмотрения на Градостроительном совете Ленинградской области документации, обосновывающей возможность такого увеличения при соблюдении норм обеспеченности необходимой инфраструктурой.

4. В зонах смешанных типов и этажности застройки плотность жилого фонда рассчитывается пропорционально, исходя из занимаемой территории застройки соответствующего типа и этажности.";

2) позицию "Примечание" пункта 3.1.7 дополнить абзацами следующего содержания:

"Предельный показатель этажности жилых зданий в сельских населенных пунктах, расположенных в зоне А, с фактическим или планируемым документами территориального планирования населением более 12000 человек, определяется по показателю этажности, установленному для городских населенных пунктов зоны А.

Подготовка документации, предусматривающей размещение жилых домов с превышением предельных значений показателей этажности жилых зданий, осуществляется в случаях, предусмотренных настоящими нормативами, с учетом результатов рассмотрения такой документации Градостроительным советом Ленинградской области.";

3) пункты 3.1.8 и 3.1.9 изложить в следующей редакции:

"3.1.8. Допускается размещать жилые здания, этажность которых превышает максимальную этажность, установленную в соответствии с пунктом 3.1.7 настоящих нормативов, исключительно в составе доминанты или доминантной группы.

Доминантой является многоквартирный дом, состоящий из одной секции, доминантной группой является группа из двух и более секций

различной высоты (включая в себя не менее одной высотной секции), взаимосвязанных друг с другом с помощью архитектурно-планировочных приемов (могут иметь общую подземную или нежилую стилобатную часть, объединяющие переходы и т.п.).

Размещение доминанты или доминантной группы осуществляется в границах одного квартала как элемента планировочной структуры.

Границы зоны размещения доминанты или доминантной группы в составе квартала и предельные показатели этажности указанной зоны определяются исключительно проектом планировки территории, который в полном объеме или в составе концепции подлежит рассмотрению Градостроительным советом Ленинградской области.

Доминантная площадь застройки квартала не может составлять более 20% площади застройки квартала в целом, а доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может быть более 20% общей длины стороны квартала.

Этажность доминантного жилого здания не может превышать установленную в соответствии с пунктом 3.1.7 настоящих нормативов предельную этажность жилых зданий для городских населенных пунктов, расположенных в зоне А, на 6 этажей и для иных населенных пунктов на 3 этажа.

Максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных жилых зданий – не более 20% площади квартала в целом.

Размещение доминантных жилых зданий осуществляется с учетом параметров планируемого развития функциональных зон, определенных генеральным планом поселения, муниципального, городского округа. Допускается отклонение от параметров максимально допустимого коэффициента застройки и максимальной этажности застройки функциональной зоны при условии соответствия параметру плотности населения функциональной зоны и обеспеченности территории доминантной застройки объектами инженерной, социальной, рекреационной и транспортной инфраструктур, установленных в генеральном плане.

Строительство доминантных зданий осуществляется на основании разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, получаемых в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом результатов рассмотрения архитектурных решений доминантных зданий консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного постановлением Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

3.1.9. Предельные значения показателей этажности жилых зданий, предусмотренные пунктом 3.1.7 настоящих нормативов, а также иные показатели, предусмотренные настоящими нормативами, в соответствии с которыми были установлены предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, не применяются в отношении многоквартирных домов, включенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в единый реестр проблемных объектов.

Параметры застройки земельных участков физических и юридических лиц, которые приняли на себя обязательства применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, по созданию объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур, могут определяться решением о комплексном развитии территории, договором о комплексном развитии территории, заключаемым с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в соответствии с параметрами застройки, указанными в настоящем пункте.

Предельная этажность жилых домов и доля площади квартир жилых домов в соответствии с максимально допустимой этажностью

Категории населенных пунктов	Этажность застройки, этажей		Доля площади квартир, жилых домов в соответствии с максимально допустимой этажностью, %	
	зона А, зона Б	зона В	зона А, зона Б	зона В
Городские	до 12	до 9	от 70% до 100%	от 70% до 100%
	от 13 до 15	от 10 до 12	до 15%	до 15%
	от 16 до 18	от 13 до 15	до 15%	до 15%
Сельские	до 9		от 70% до 100%	
	от 10 до 12		до 15%	
	от 13 до 15		до 15%	

Доля площади квартир жилых домов в соответствии с предельной этажностью рассчитывается в зависимости от максимальной площади квартир, размещаемой в границах квартала, с учетом

соблюдения требований к максимально допустимой площади квартир на 1 га территории (плотность жилого фонда брутто), указанной в пункте 3.1.1 настоящих нормативов.

Если в границах земельного участка (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства) проекта планировки территории предусматривается размещение жилого дома переменной этажности, то в Положении о характеристиках объектов капитального строительства основной (утверждаемой) части проекта планировки территории параметр максимальной площади квартир указывается для каждой части жилого дома с соответствующей предельной этажностью.

На территории, предназначенной для размещения жилых домов площадью не менее 20 га, расположенной в населенных пунктах зон А и Б, с целью реализации проектов застройки, признанными победителями по результатам проведения архитектурных конкурсов с участием общественных профессионально-творческих организаций (объединений) архитекторов, застройщик вправе увеличить этажность жилых домов, установленную таблицей, до 21 этажа. При этом доля площади квартир жилых домов повышенной этажности не должна превышать 50% от максимальной площади квартир, размещаемой в границах квартала, с учетом соблюдения требований к максимально допустимой площади квартир на 1 га территории (плотность жилого фонда брутто), указанной в пункте 3.1.1 настоящих нормативов. Порядок и условия проведения конкурсов определяются органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности Ленинградской области.

Предельный показатель этажности жилых домов и доля площади квартир жилых домов в сельских населенных пунктах, расположенных в зоне А, с фактическим или планируемым документами территориального планирования населением более 12000 человек определяется по показателю этажности, установленному для городских населенных пунктов зоны А.

Применение настоящего пункта одновременно с пунктом 3.1.8 настоящих нормативов не допускается."

2. Действие настоящего постановления не распространяется на случаи:

реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей на основании договоров о комплексном развитии территории, заключенных до 1 января 2025 года;

реализации решений о комплексном развитии территории, принятых до вступления в силу настоящего постановления.

Губернатор
Ленинградской области



А.Дрозденко