



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11 ноября 2021 года № 714

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

В соответствии со статьей 29.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительство Ленинградской области постановляет:

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

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 зданий различной высоты (включающая в себя не менее одного высотного здания), 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

подлежит рассмотрению Градостроительным советом Ленинградской области.

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

Этажность доминантного жилого здания не может превышать установленную в соответствии с пунктом 3.1.7 настоящих нормативов максимальную этажность жилых зданий:

1) для городских населенных пунктов:

зоны А – на 9 этажей,

зоны Б – на 6 этажей,

зоны В – на 3 этажа;

2) для сельских населенных пунктов:

зон А и Б – на 3 этажа,

зоны В – на 4 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, 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 в территориальных зонах, установленных правилами землепользования и застройки, 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.

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 взяли на себя обязательства по завершении строительства 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, могут определяться в соответствии с одним из следующих документов:

1) решением о комплексном развитии территории, договором о комплексном развитии территории, заключаемым органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

2) документацией по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, если данные объекты включены в адресную инвестиционную программу, либо создание указанных объектов подтверждается соглашением, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

3) соглашением, подтверждающим обязательства физического или юридического лица по созданию объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктур.

В этом случае этажность жилых зданий не может превышать установленную в соответствии с пунктом 3.1.7 настоящих нормативов максимальную этажность жилых зданий более чем на девять этажей.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в отношении многоквартирных домов, указанных в настоящем пункте, принимается в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом результатов рассмотрения Градостроительным советом Ленинградской области материалов градостроительного обоснования размещения таких многоквартирных домов, содержащих графические и текстовые материалы, определяющие параметры застройки, технико-экономические показатели, зоны размещения объектов на земельных участках, а также пространственные решения."

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя комитета градостроительной политики Ленинградской области.

3. Настоящее постановление вступает в силу с даты официального опубликования.

Губернатор
Ленинградской области



А. Дрозденко