

Закключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Производственное здание» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Ульяновское городское поселение, г.п. Ульяновка, Московское шоссе, земельный участок 2к с кадастровым номером 47:26:0301014:897 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 07 августа 2012 года № 121 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ПК-2 – Зона производственно-коммунальных объектов IV класса (часть 2 ст. 32). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрено размещение коммунально-складских и производственных предприятий IV класса опасности различного профиля. В представленном альбоме не указано, к какому классу опасности относится размещаемое предприятие. Правилами также не предусмотрен вид разрешенного использования «Производственная деятельность», который указан в пояснительной записке.

Земельный участок с кадастровым номером 47:26:0301014:897 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил (с изменениями – приказ Комитета от 29.12.2023 № 220) предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в Заневском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

1.1) К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



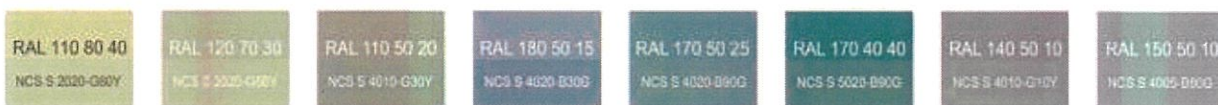
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа):



Требования частично соблюдены.

Необходимо указать цветовой решение цоколя, входных площадок, пандуса.

Рекомендуется заменить цветовой решение оконных переплетов на более темное, так как в соответствии с последними вносимыми изменениями в ПЗЗ муниципальных образований ЛО не допускается использование белых стеклопакетов (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования).

2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

– цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);

- асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;

- пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;

- цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

Требования частично соблюдены.

Необходимо указать материал дверей, ворот, кровли, оконных переплетов в экспликациях на развертках фасадов.

Следует обозначить фактуру сэндвич-панелей – она не должна быть схожа с профилированным металлическим листом.

Рекомендуется изменить материал цоколя, так как в соответствии с последними вносимыми изменениями в ПЗЗ муниципальных образований ЛО не допускается бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа.

Рекомендуется изменить материал кровли. В соответствии с последними вносимыми изменениями в ПЗЗ муниципальных образований ЛО рекомендуется выполнять кровлю из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

- размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;

- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;

- размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (за исключением водосточных труб).

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;

- при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете

фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены;

– при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Требования частично соблюдены.

Необходимо представить информацию об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования. Если они не предусмотрены, представить соответствующую информацию в пояснительной записке.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства требования не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования — правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства. В таких случаях световое решение объекта должно выполняться соответствии данным документом.

Правила благоустройства и санитарного содержания территорий Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области утверждены постановлением администрации Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 30.11.2027 № 423, они не содержат требования в подсветке фасадов ОКС.

Требования частично соблюдены.

Следует предусмотреть подсветку входных групп, информационных конструкций. Рекомендуются использовать источники света белого цвета, представить о них информацию в пояснительной записке.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

– главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети;

– здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий;

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной,

блокированной жилой застройки (далее — объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта;

– высота отдельно стоящих гаражей (паркингов) при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;

– открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

Требование частично не соблюдены.

Так как не представлена комплексная схема перспективного развития застройки земельного участка, не представляется возможным дать объективную оценку объемно-пространственным решениям объекта.

Главные фасады должны быть ориентированы на основные элементы улично-дорожной сети. Следует представить развертку по Московскому шоссе для оценки целесообразности ориентации фасадов. Также необходимо конкретизировать ситуационную схему, указав расположение внутреннего проезда, по которому представлена развертка.

Следует представить схему движения транспорта по всей территории земельного участка, продумать обеспечение подъездов и подходов ко всем зданиям.

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– входные группы:

• входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли,

• входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;

– цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);

– первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки).

– фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;

– окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;

– информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования частично не соблюдены.

Входные группы должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. В проекте же предусматривается организация крылец.

Следует обеспечить фасад скрытыми элементами кондиционирования.

При использовании нескольких цветowych/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами. Рекомендуется подчеркнуть цветовые акценты пластикой фасадов.

В пояснительной записке необходимо указать, какие шрифты используются в информационных носителях (ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов).

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее Комитет) о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Бизнес-центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Культуры, уч. 52. кадастровый номер земельного участка 47:07:1301098:383 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Всеволожск Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны территориальной зоне ТД1 (Зона многофункциональной общественно-деловой застройки) по адресу: Ленинградская (ст. 24). Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено деловое управление (код 4.1).

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных в городе Всеволожск Всеволожского муниципального района Ленинградской области приказом Комитета от 28.12.2024 № 225 (часть 5 статьи 24 главы 9 части II):

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

1.1) К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 9010 NCS S 0300-N	RAL 040 90 05 NCS S 1005-R10B	RAL 060 80 20 NCS S 1510-Y60R	RAL 3012 NCS S 3020-Y50R	RAL 050 60 20 NCS S 3020-Y60R	RAL 040 50 40 NCS S 3030-Y60R	RAL 040 40 30 NCS S 4030-Y80R	RAL 030 50 50 NCS S 2050-Y90R
RAL 030 50 20 NCS S 3020-R	RAL 030 85 05 NCS S 1505-Y80R	RAL 050 80 10 NCS S 2005-Y30R	RAL 030 70 10 NCS S 2010-R10B	RAL 020 60 10 NCS S 3010-R10B	RAL 010 40 15 NCS S 5010-R10B	RAL 020 50 30 NCS S 3030-Y90R	RAL 3009 NCS S 6030-Y70R

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



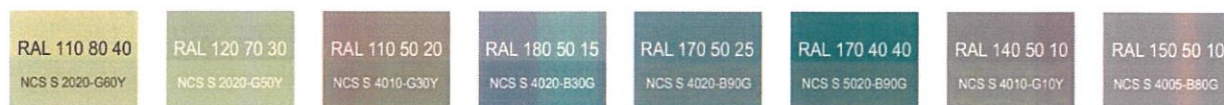
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери):



Требования соблюдены.

2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства

- цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов
- природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм) и другие подобные материалы;

- для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы;

- покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40° С, минимальной температуре -45° С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание, выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4;

- скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

- бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);

- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа;

- асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;

- пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;

- цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-

градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

- фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

Требования соблюдены.

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха (далее – оборудование).

Оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;

- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Габариты, форма оборудования, декоративных коробов, в которых оно размещено, декоративных решеток не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Устанавливаемое на фасадах зданий оборудование должно быть окрашено в цвет поверхностей, на которых оно установлено.

Не допускается:

- размещение оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичном панно, сграффито и иных видах монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;

- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;

- размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (кроме водосточных труб).

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке указано, что наружные блоки кондиционирования и вентиляционные решетки выведены на кровлю, однако на плане кровли обозначено расположение только вентиляционных решеток. Необходимо представить подробную схему организации системы кондиционирования в качестве обоснования или предусмотреть на фасадах декоративные решетки для размещения скрытых блоков кондиционирования.

Следует указать высоту размещения камер видеонаблюдения.

Следует дополнить пояснительную записку сведениями об организации системы связи. Если ее организация не предусмотрена, указать.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

– предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп;
- подсветку информационных знаков и конструкций;
- размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требования частично соблюдены.

Необходимо предусмотреть подсветку домового знака.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства

– главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;

– размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;

– здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;

– здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);

– ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

– высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;

– открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров;

– для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, приобъектные стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.

Требования частично не соблюдены.

Необходимо приложить договор №1 от 11 марта 2025 г. о совместном использовании земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301098:383 площадью 600 кв.м и земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301098:408 площадью 600 кв.м, согласно Градостроительному плану № РФ-47-4-04-1-01-2025-0147, выданным Управлением архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области 25.02.2025 года.

Вызывает сомнение возможность отведения соседнего участка под стоянку. Видами разрешенного использования зоны ТД.1 не предусмотрен вид «стоянка транспортных средств», поэтому следует привести обоснование корректности принятого решения.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

• входы в здание должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров;

• входы в здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли (кроме зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний);

- входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;

- цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);

- первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);

- фасад: при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;

- окна, лоджии, балконы должны быть остеклены. Остекление следует выполнять в едином стиле. Допускается отсутствие остекления балконов уникальных по характеру размещения на фасадах зданий, в т.ч. по высоте здания (изменяющие тип и конфигурацию плана на отдельных этажах, расположенные дискретно и т.д.), по геометрии элементов (созданные на основе треугольника, круга, трапеции, сложной формы и т.д.);

- информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.».

Требования соблюдены.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82046 (участок 3.6) (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 03.05.2024 № 59 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТД.3.05.2. – смешанная зона (ст. 89). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки (код 2.6).

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:82046 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил (с изменениями – приказ Комитета от 14.08.2024 № 128) предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в Заневском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

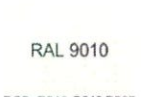
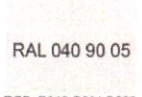
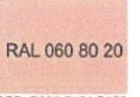
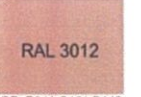
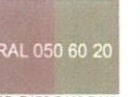
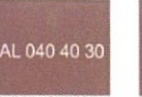
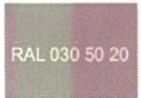
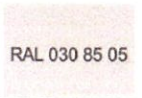
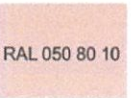
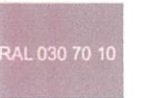
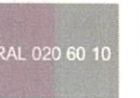
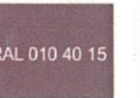
Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

1.2) К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

 RAL 9010 RGB: R245 G242 B237	 RAL 040 90 05 RGB: R242 G231 B227	 RAL 060 80 20 RGB: R226 G191 B170	 RAL 3012 RGB: R211 G161 B143	 RAL 050 60 20 RGB: R173 G135 B119	 RAL 040 50 40 RGB: R170 G95 B78	 RAL 040 40 30 RGB: R151 G98 B83	 RAL 3009 RGB: R136 G90 B86
 RAL 030 50 20 RGB: R170 G127 B123	 RAL 030 85 05 RGB: R229 G218 B213	 RAL 050 80 10 RGB: R221 G199 B190	 RAL 030 70 10 RGB: R188 G164 B162	 RAL 020 60 10 RGB: R161 G137 B138	 RAL 010 40 15 RGB: R117 G83 B89	 RAL 020 50 30 RGB: R163 G98 B101	



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):





Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):





Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа):



Требование соблюдено с замечанием.

Цвет материала «Декоративная штукатурка светло-серая в цвет RAL 000-80-00» на фасадах и в условных обозначениях следует либо отобразить темнее, либо обозначить как иной цвет, так как наблюдается несоответствие по тону.

2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

- цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;
- скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
 - сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);

- асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
- пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
- цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
- использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

Требование соблюдено.

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

- размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;
- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
- размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (за исключением водосточных труб).

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

– размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;

– при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Требование соблюдено с замечанием.

Необходимо дополнить пояснительную записку сведениями о характере размещения осветительного оборудования (высота размещения и выступание от плоскости фасада).

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

– предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп жилой и общественной части;
- подсветку информационных знаков и конструкций;
- размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требование частично соблюдены.

Отсутствует информация о подсветке информационных знаков и конструкций.

На развертках фасадов рекомендуется также отобразить размещение осветительного оборудования.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

– главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;

– здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;

– здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);

– ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от

границ лесного массива, парка, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

- высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;

- открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

Требование соблюдены с замечанием.

Рекомендуется на развертках по магистрали и со стороны реки более подробно показать окружающую застройку.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

- входные группы:

- входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли,

- входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;

- цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);

- первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки).

- фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;

- окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;

- информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования частично не соблюдены.

Размещение козырьков над входными группами на развертках фасадов изображено неубедительно. Возникает сомнение в правильности организации входных групп. Несмотря на то, что козырьки изображены на схемах фрагментов фасадов, падающие тени от них отсутствуют. Рекомендуется условно отобразить козырьки на развертках фасадов.

Также на схемах фрагментов фасадов необходимо отобразить отметку уровня земли, чтобы показать правильность организации входов.

На развертках фасадов не изображено размещение домовых знаков и информационных конструкций. Следует отобразить их хотя бы условно.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства Архитектурно-градостроительного облика (АГО) двух промышленных зданий, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Центральное II, з.у. с кадастровым номером 47:07:0713003:29492 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.07.2019 № 49 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны П-1 – Зона размещения промышленных, коммунально-складских объектов и производств IV-V класса опасности (ст. 25). Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрена производственная деятельность (код 6.0).

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных в Бугровском сельском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области приказом Комитета от 27.10.2023 № 146 (п. 6):

«6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

6.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства (кроме автозаправочных станций в фирменном стиле, производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования):

6.1.1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада).

RAL 9010 NCS S 0300-N	RAL 040 90 05 NCS S 1005-R10B	RAL 060 80 20 NCS S 1510-Y60R	RAL 3012 NCS S 3020-Y50R	RAL 050 60 20 NCS S 3020-Y60R	RAL 040 50 40 NCS S 3030-Y60R	RAL 040 40 30 NCS S 4030-Y80R	RAL 030 50 5 NCS S 2050-Y90
RAL 030 50 20 NCS S 3020-R	RAL 030 85 05 NCS S 1505-Y80R	RAL 050 80 10 NCS S 2005-Y30R	RAL 030 70 10 NCS S 2010-R10B	RAL 020 60 10 NCS S 3010-R10B	RAL 010 40 15 NCS S 5010-R10B	RAL 020 50 30 NCS S 3030-Y90R	RAL 3009 NCS S 6030-Y70

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада).



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада).



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Желтая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада).



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада).



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

6.1.2. К металлическим элементам фасадов (кровли, водостоков, оградений, дверей).



Требования соблюдены с замечанием.

В условных обозначениях рекомендуется визуально отобразить используемые в отделке материалы.

6.2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

– цоколь – должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

Не допускается:

использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования);

- асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

- использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;

- использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования)).

Требования не соблюдены.

Цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов, без использования штукатурки.

6.3. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

- размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства;
- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования);
- размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования)).

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования)).

При реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
- при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования);
- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах

необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования)).

Требования частично не соблюдены.

Представить более подробные сведения об организации системы вентиляции (в т.ч. схему), так как в данный момент сложно судить о том, насколько ее элементы влияют на архитектурный облик здания. Если выводение вентиляционных шахт предусмотрено на кровлю, необходимо отобразить на развертках фасадов.

В пояснительной записке указано, что в помещении котельной предусмотрена естественная вентиляция (приточная и вытяжная решетки), однако на поэтажных планах отсутствует помещение под названием «Котельная», а на развертках фасадов не отображены вентиляционные решетки.

Не допускается наружная прокладка сетей водоотведения. Необходимо предусмотреть скрытую систему водоотведения или ее внутреннее размещение.

Следует предусмотреть организацию системы кондиционирования со скрытым размещением наружных блоков кондиционирования в декоративных корзинах.

Отсутствует информация об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения. Если их организация не предусмотрена, указать в пояснительной записке.

6.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства требования не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства. В таких случаях световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

В соответствии с решением совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 27.12.2017 № 50 утверждены Правила благоустройства МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Правила благоустройства). В главе 4 Правил благоустройства установлено:

Освещение и осветительное оборудование

1. При проектировании осветительных трёх основных групп (функционального освещения, архитектурного освещения, световой информации) должно обеспечиваться:

- экономичность и энергоэффективность применяемых установок, рациональное распределение и использование электроэнергии;
- эстетика элементов осветительных установок, их дизайн, качество материалов и изделий с учётом восприятия в дневное и ночное время;
- удобство обслуживания и управления при разных режимах работы установок.

2. Функциональное освещение (далее - ФО) осуществляется стационарными установками освещения дорожных покрытий и пространств в транспортных и пешеходных зонах:

а) в транспортных и пешеходных зонах применяются, как правило, наиболее традиционные виды светильников на опорах (венчающие, консольные), подвесах или фасадах (бра, плафоны);

б) высокомащтабовые установки используются для освещения площадей, транспортных развязок и магистралей, открытых паркингов;

в) в парапетных установках светильники встраиваются линией или пунктиром в парапет, ограждающий проезжую часть путепроводов, мостов, эстакад, пандусов, развязок, а также тротуары и площадки;

г) газонные светильники должны обеспечивать освещение газонов, цветников, пешеходных дорожек и площадок, общественных пространств и объектов рекреации;

д) светильники, встроенные в ступени, подпорные стенки, ограждения, цоколи зданий и сооружений, малые архитектурные формы (далее - МАФ), рекомендуется использовать для освещения пешеходных зон территорий общественного назначения.

3. Архитектурное освещение (далее - АО) применяется для формирования художественно выразительной визуальной среды в вечернее время, выявления из темноты и образной интерпретации памятников архитектуры, истории и культуры, инженерного и монументального искусства, МАФ, доминантных и достопримечательных объектов, ландшафтных композиций, создания световых ансамблей.

4. Световая информация. Световая информация (далее - СИ), в том числе световая реклама предназначена для ориентации пешеходов и водителей автотранспорта в пространстве, в том числе для решения светоконпозиционных задач с учётом гармоничности светового ансамбля, не противоречащего действующим правилам дорожного движения.

5. Администрация организует выполнение мероприятий по обустройству и содержанию уличного освещения:

- проезжей части улиц в границах жилого сектора населённых пунктов;

- пешеходных дорожек аллей, парков, скверов, бульваров;
- детских и спортивных площадок;
- дорожных знаков и указателей местонахождения гидрантов, пожарных водоёмов, наименования улиц; при этом допускается не освещать дорожные знаки и указатели, изготовленные с использованием светоотражающих материалов.

6. Лица, указанные в пункте 1.7. обязаны обустроить и содержать в исправном состоянии установленные или приобретенные установленными элементы наружного освещения на предоставленных территориях, включая:

- парковки, автостоянки, тротуары, тротуары - проезды, подъездные пути и пешеходные дорожки, центральные входы, входы в подъезды многоквартирных домов и арки домов, контейнерные площадки для сбора твёрдых бытовых отходов;
- детские и спортивные площадки;
- рекламные щиты, вывески, информационные указатели, номерные знаки
- зданий (допускается их изготовление с использованием светоотражающих материалов без дополнительного освещения);
- витрины, фасады зданий и наружную часть сплошного ограждения производственных и строительных объектов в случае, если данные объекты находятся на расстоянии менее 500 метров от жилых домов. Обустройство вновь вводимых элементов наружного освещения и праздничной иллюминации согласовывается с администрацией и государственной инспекцией по безопасности дорожного движения

Требования частично соблюдены.

В альбоме объекта необходимо предоставить визуальные материалы, демонстрирующие световую подсветку входных групп и информационных указателей в ночное время (визуализацию в темное время).

Представить более подробную информацию о подсветке информационных конструкций.

6.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));
- здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий.

Требования частично не соблюдены.

На СПОЗУ необходимо отразить схему движения пешеходов и продумать безопасные подходы к зданию.

Следует отразить ограждение участка на развертке по магистрали.

6.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- входные группы – входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружения (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));
- цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
- первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);
- фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));
- окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));
- информационные носители, при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов;
- запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Требования не соблюдены.

Все входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. В данный момент требование к организации входных групп в одной отметке с уровнем земли не соблюдено.

Первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки).

При оформлении информационных носителей необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее Комитет) о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Детское дошкольное учреждение на 160 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, ул. Ленинградская, д.21, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301143:399 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования город Всеволожск Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТДЗ - Зона размещения объектов социального назначения (ст. 26). **Необходимо исправить ошибку с указанием территориальной зоны в пояснительной записке.** Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено дошкольное, начальное и среднее образование (код 3.5.1).

Согласно методическим рекомендациям к созданию архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства социально-культурного назначения Ленинградской области, утвержденным распоряжением Комитета от 16 августа 2023 года № 233, при проектировании фасада следует предусматривать использование муралов, которые будут идентифицировать проект. **Для сюжетов муралов рекомендуется использовать изображения животных, растений, памятников культуры, символизирующих МО (район) или логотип учреждения.** Следует учесть данные рекомендации при корректировке проекта.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных в городе Всеволожск Всеволожского муниципального района Ленинградской области приказом Комитета от 28.12.2024 № 225 (часть 5 статьи 26 главы 9 части 2):

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

1.1) К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 9010 NCS S 0300-N	RAL 040 90 05 NCS S 1005-R10B	RAL 060 80 20 NCS S 1510-Y60R	RAL 3012 NCS S 3020-Y50R	RAL 050 60 20 NCS S 3020-Y60R	RAL 040 50 40 NCS S 3030-Y60R	RAL 040 40 30 NCS S 4030-Y60R	RAL 030 50 50 NCS S 2050-Y90R
RAL 030 50 20 NCS S 3020-R	RAL 030 85 05 NCS S 1505-Y80R	RAL 050 80 10 NCS S 2005-Y30R	RAL 030 70 10 NCS S 2010-R10B	RAL 020 60 10 NCS S 3010-R10B	RAL 010 40 15 NCS S 5010-R10B	RAL 020 50 30 NCS S 3030-Y90R	RAL 3009 NCS S 6030-Y70R

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 030 60 50 NCS S 2040-R	RAL 040 50 70 NCS S 0570-Y80R	RAL 030 50 60 NCS S 1070-Y80R	RAL 040 40 50 NCS S 3050-Y80R	RAL 040 40 67 NCS S 2070-Y80R	RAL 050 30 30 NCS S 6020-Y80R	RAL 040 20 19 NCS S 7010-Y70R	RAL 020 40 20 NCS S 4020-R
-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 120 93 05 NCS S 0507-B80G	RAL 130 90 10 NCS S 1005-G20Y	RAL 130 90 20 NCS S 1510-G20Y	RAL 130 85 30 NCS S 2010-G10Y	RAL 110 90 10 NCS S 1005-G40Y	RAL 140 93 05 NCS S 1005-B80G	RAL 120 85 20 NCS S 2010-G30Y	RAL 130 80 20 NCS S 2010-G10Y
RAL 130 70 20 NCS S 3010-G20Y	RAL 140 60 20 NCS S 3020-G	RAL 150 50 20 NCS S 4020-B90G	RAL 180 93 05 NCS S 0907-B80G	RAL 170 90 10 NCS S 1010-B70G	RAL 180 80 10 NCS S 2005-B50G	RAL 140 80 10 NCS S 2005-B80G	RAL 180 80 15 NCS S 2020-B40G

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 110 80 40 NCS S 2020-G60Y	RAL 120 70 30 NCS S 2020-G50Y	RAL 110 50 20 NCS S 4010-G30Y	RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 170 50 25 NCS S 4020-B90G	RAL 170 40 40 NCS S 5020-B90G	RAL 140 50 10 NCS S 4010-G10Y	RAL 150 50 10 NCS S 4005-B60G
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 180 93 05 NCS S 1510-B	RAL 170 85 05 NCS S 2005-B20G	RAL 140 80 05 NCS S 2005-B80G	RAL 180 80 05 NCS S 2005-B50G	RAL 180 80 10 NCS S 2005-B50G	RAL 210 70 10 NCS S 3010-B30G	RAL 220 70 15 NCS S 2020-B	RAL 200 60 15 NCS S 3020-B10G
RAL 220 90 05 NCS S 1510-B	RAL 280 90 05 NCS S 1005-R80B	RAL 260 70 15 NCS S 2020-R30B	RAL 260 70 05 NCS S 2502-B	RAL 240 70 15 NCS S 202-R90B	RAL 250 60 10 NCS S 3010-R90B	RAL 280 50 15 NCS S 4010-R70B	RAL 260 50 05 NCS S 4502-B

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 150 50 10 NCS S 5005-B80G	RAL 180 30 30 NCS S 6020-B50G	RAL 220 40 25 NCS S 4030-B	RAL 240 40 15 NCS S 5020-B	RAL 270 30 20 NCS S 5020-R80B	RAL 280 20 30 NCS S 5040-R70B	RAL 290 40 20 NCS S 4030-R60B
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 040 93 05 NCS S 1005-R10B	RAL 070 90 10 NCS S 1005-Y60R	RAL 070 70 20 NCS S 2010-Y40R	RAL 070 60 20 NCS S 3010-Y20R	RAL 070 40 30 NCS S 5020-Y20R	RAL 070 90 05 NCS S 1005-R10B	RAL 070 80 10 NCS S 2005-Y30R	RAL 050 70 10 NCS S 2010-R10B
RAL 060 60 10 NCS S 3010-Y70R	RAL 050 40 20 NCS S 5010-Y50R	RAL 090 90 05 NCS S 1002-Y	RAL 095 80 20 NCS S 2005-Y10R	RAL 085 90 20 NCS S 1010-Y20R	RAL 100 90 30 NCS S 1015-G60Y	RAL 090 80 20 NCS S 2005-Y20R	RAL 075 70 40 NCS S 2030-Y20R

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 080 80 50 NCS S 2020-Y30R	RAL 085 80 70 NCS S 2040-Y10R	RAL 070 70 60 NCS S 2040-Y30R	RAL 070 60 30 NCS S 3010-Y40R	RAL 060 40 20 NCS S 5010-Y50R	RAL 060 30 27 NCS S 6030-Y10R	RAL 075 50 20 NCS S 4010-Y30R	RAL 095 70 20 NCS S 2010-Y
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 100 93 05 NCS S 1002-G50Y	RAL 000 90 00 NCS S 1002-Y50R	RAL 000 80 00 NCS S 2500-N	RAL 000 75 00 NCS S 2002-R50B	RAL 100 70 05 NCS S 3000-N	RAL 100 80 05 NCS S 2002-Y	RAL 200 80 05 NCS S 2005-B50G	RAL 200 70 05 NCS S 3005-B20G
RAL 000 55 00 NCS S 5500-N	RAL 060 90 05 NCS S 1505-Y60R	RAL 060 85 05 NCS S 1505-Y80R	RAL 070 85 05 NCS S 2005-Y30R	RAL 080 80 05 NCS S 2002-Y	RAL 085 90 10 NCS S 1005-Y30R	RAL 085 85 10 NCS S 1505-Y40R	RAL 080 80 10 NCS S 2005-Y40R

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 120 60 05 NCS S 3502-G	RAL 300 60 05 NCS S 3005-R80B	RAL 080 50 05 NCS S 4050-Y50R	RAL 060 40 05 NCS S 5005-Y50R	RAL 000 45 00 NCS S 6500-N	RAL 000 35 00 NCS S 7500-N	RAL 300 50 05 NCS S 4502-R	RAL 300 40 05 NCS S 6010-R70B
-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери):



Требования не соблюдены.

Цветовые решения фасадов полностью не соответствуют требованиям.

Следует учесть, что необходимо соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).

Не указаны цветовые решения металлических элементов фасадов (кровля, ограждения, двери).

2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства

- цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм) и другие подобные материалы;
- для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы;
- покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40° С, минимальной температуре -45° С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание, выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4;

— скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;
- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
 - сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа;
 - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
 - пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
 - цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
 - фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

Требования частично не соблюдены.

Покрытия, полученные на основе силиконовых красок, при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40° С, минимальной температуре -45° С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%. В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание, выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4. Соответствующие сведения отобразить в пояснительной записке.

Неясно, для каких элементов фасадов применяется материал «Керамогранит RAL 110 70 20».

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха (далее – оборудование).

Оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Габариты, форма оборудования, декоративных коробов, в которых оно размещено, декоративных решеток не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Устанавливаемое на фасадах зданий оборудование должно быть окрашено в цвет поверхностей, на которых оно установлено.

Не допускается:

- размещение оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичном панно, сграффито и иных видах монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;
- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
- размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (кроме водосточных труб).

Требования не соблюдены.

Отсутствует информация об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Необходимо указать соответствующие сведения в пояснительной записке, обозначить расположение отдельных элементов оборудования (при условии соблюдения всех требований) на фасадах.

Об организации системы освещения можно судить только по представленным визуализациям в темное время суток. Следует также отобразить соответствующую информацию в пояснительной записке.

При этом учесть, что не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада, размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (кроме водосточных труб).

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

– предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп;
- подсветку информационных знаков и конструкций;
- размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требование частично не соблюдены.

Об организации системы освещения можно судить только по представленным визуализациям в темное время суток. Сведения об архитектурной подсветке объекта (в т.ч. освещении входных групп, подсветке информационных знаков и конструкций) необходимо отобразить в пояснительной записке и на развертках фасадов (условными обозначениями, если оборудование скрыто).

В представленном проекте не предусмотрена подсветка входных групп, информационных конструкций.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства

– главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;

– размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;

– здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;

– здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);

– ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

– высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;

– открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров;

– для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, приобъектные стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.

Требования частично соблюдены.

Необходимо представить сведения об ограждении земельного участка, перспективный вид с более дальней точки, чтобы оценить, не препятствует ли оно визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования.

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

• входы в здание должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров;

• входы в здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли;

• входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;

– цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);

• первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);

– фасад: при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;

– окна, лоджии, балконы должны быть остеклены. Остекление следует выполнять в едином стиле. Допускается отсутствие остекления балконов уникальных по характеру размещения на фасадах зданий, в т.ч. по высоте здания (изменяющие тип и конфигурацию плана на отдельных этажах, расположенные дискретно и т.д.), по геометрии элементов (созданные на основе треугольника, круга, трапеции, сложной формы и т.д.);

– информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования частично не соблюдены.

Следует оборудовать навесами входы со стороны фасада в осях А-М (1 вариант).

Входы в здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. На разрезах отметка уровня земли (-0.010) и отметка уровня пола (+0.000) не совпадают, что говорит о несоблюдении требования.

При использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами. Необходимо учесть данное требование при организации цветных вставок над окнами. Рекомендуется представить отдельный фрагмент, где будет продемонстрировано соблюдение данного требования.

Необходимо предусмотреть размещение домового знака.

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов:

*Архитектурно-градостроительный облик (АГО) производственного здания по адресу:
Ленинградская область, Тосненский м. район, Ульяновское г.п., г.п. Ульяновка,
Московское шоссе, земельный участок 2к, кадастровый номер 47:26:0301014:897*

Заказчик: ИП Тюлькин Виталий Александрович

Проектная организации: ООО «АСТА-технологии»

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям.

II. Отмеченные достоинства работы

Облик объекта соответствует функциональному назначению.

Выдержанное строгое цветовое решение фасадов в светло-сером цвете (RAL 000 55 00) с желто-оранжевыми вставками (RAL 085 80 70) и цвета кровли RAL 7015 соответствует Приказу №144 от 12 октября 2023 года Комитета градостроительной политики Ленинградской области.

Проработано размещение технического и инженерного оборудования на фасадах, адресные и информационные таблички.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Показать существующий съезд с автодороги Ульяновка-Отрадное по которому осуществляется подъезд к проектируемому участку. Соблюдены ли там нормативные расстояния для заездов на участок.
2. Проверить процент озеленения для 1 этапа, т.е. территории благоустраиваемой части участка. Он должен быть не менее 15%.
3. Отсутствует информация о максимальной разности отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т.ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания. На разрезах отсутствует высотная отметка ближайшего проезда;
4. не указаны расстояния между зданиями и сооружениями для оценки планировочных решений и нормируемых расстояний. Проверить расстояние от Накопительная емкости хоз.бытовых стоков до проектируемого здания.
5. Нет ведомости по озеленению, малым формам, покрытиям; с указанием их количества, типов покрытий, возраст посадок.

6. Отсутствует выделение мест стоянки и разгрузки-погрузки грузового автотранспорта.
7. Не указаны высота ограждения территории.
8. Рекомендуется цвет кровли выполнить в цвет фасада

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. *Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:*

Требуется уточнений и доработки.

2. *Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):*

Соответствует

3. *Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:*

Необходима доработка.

4. *Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства*

Соответствует

5. *Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:*

Соответствует. Требуется уточнений и доработки.

Учитывая степень проработки проекта и расположения объекта рекомендуется к доработке проектных решений по планировке участка и благоустройства с повторным прохождением процедуры рассмотрения на Комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент:

Кутева Е А

18.06.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:

«БИЗНЕС-ЦЕНТР» по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, ул. Культуры, уч. 52 Кадастровый номер 47:07:1301098:383.

Заказчик: Варданян Айк Амаякович

Проектная организации: ООО ««СТЕП»»

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Соответствует

II. Отмеченные достоинства работы

Внешний облик здания гармонично вписывается в окружающую застройку и не нарушает общий стиль.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Схема планировочной организации земельного участка

- Отсутствует топографическая съемка с согласованным штампом.
- На ситуационном плане необходимо указать название существующих улиц, а также место въезда-выезда на участок.
- Надо показать координаты границ земельного участков, на которых планируется размещение ОКС, на соответствие ЕГРН и ГПЗУ.
- Баланс территории при суммировании показателей не подтверждает площадь участков проектирования. Лист 9. СПОЗУ.
- Для оценки габаритов машиномест, проездов необходимо нанести размеры на лист 9.
- Объект застройки -Бизнес-центр. Вид использования – Деловое управление (Код 4.1). По классификации зданий ФЗ.1- здания организаций торговли, а не офисное здание, как написано в п. 1.2. лист 3. И далее п. 1.5 идет название здания - магазин. Таким образом надо уточнить функциональное назначение здания.
- Отсутствуют сведения о кол-ве посетителей нежилых помещений в ТЭП ОКС.
- Отсутствует информация о максимальной разности отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т.ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания.
- При расчете м/м сокращение десятых в большую сторону. А именно 5.2м/м =6 м/м, а не 5м/м. Расчет машино-мест производится пропорционально расчетной единице, и результат

округляется в сторону увеличения и не может составлять менее 1 м/м. Машиноместа приняты согласно заданию на проектирование 12 м/м.

- Добавить вход на СПОЗУ с северной стороны здания.
- Не указан снос деревьев, возраст кустарников в спецификации растений.
- Не показаны малые архитектурные формы, такие как урны, скамейка, а также, не указано место для сбора мусора.

2. К планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний:

- Необходимо пояснение почему отличается высота здания в ПЗ 10,34м., и в таблице ТЭП 10,43м.
- Отсутствуют указания и описания доступности МГН.
- Пожаротушение здания обеспечено только со стороны главного фасада. Необходимо указать каким образом осуществляется пожаротушение остальных фасадов.
- Отсутствуют размеры между парковочными местами. Не понятно хватит ли места для выезда/въезда на парковочное место.
- Отсутствует описание предполагаемого использования здания.
- Необходимо проверить высоту первого и второго этажа.
1 этаж. в описании указано 3,9м., в разрезе 3,6м.,
2 этаж. в описании указано 3,3м., в разрезе 2,7м.
- Отсутствуют отметки земли на плане 1-го этажа. Как осуществляется доступ МГН в здание?
- Табличка на здании не читается с ближних ракурсов

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. *Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:*

Соответствует. Требуется уточнений и доработки.

2. *Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):*

Частично обеспечено. Требуется уточнений в части доступа в здание.

3. *Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного*

проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

Соответствует. Требуется уточнений и доработки.

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

Достаточно в части архитектурных решений.

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Соответствует. Требуется уточнений и доработки.

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений с повторным прохождением процедуры рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент:

Кутева Е А

18.06.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:82040.

Заказчик: ООО СЗ «Крона»

Проектная организации: ООО «ТЕМП-ПРОЕКТ»

И. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Соответствует

II. Отмеченные достоинства работы

Посадка здания вписывается в окружающую застройку и не нарушает общую концепцию.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Схема планировочной организации земельного участка

- В Пояснительной записке размещено в границах участка 92 м/м, а в Графической части 93м/м.
- Количество стоянок для м/м согласно пояснительной записке размещено 17м/м, а в графической части 14м/м.
- В ПЗ ссылка на ППМТ, что недостающие м/м размещаются в проектируемом отдельно стоящем гараже на 250 мест, а проекте планировки территории -в гараже на 499м/м. Необходимо будет увязать вынос м/м со всеми участками микрорайона, согласно ППМТ.
- Не указано расстояние от контейнерной площадки до наиболее удаленного входа (по пешеходным путям) п. 4 СП СанПиН 2.1.3684-21.
- Нарушено требование п. 7.5 СП 42.13330.2016 о нормировании расстояния от окон жилых домов до площадок игр и спорта.
- Отсутствует информация о максимальной разности отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т.ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания. На схеме фасадов нет отметки ближайшего проезда, а также проектного нуля.

- Отсутствуют сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети, иных элементов благоустройства и ОКС. И следствие - Отсутствует схема временных проездов, проходов, мест хранения автотранспорта на период до реализации планируемых дорог и многоуровневых паркингов;
- Согласно требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. Перепаде отметок -0,150 согласно разрезу и фасадам здания. ПЗЗ Заневское поселение статья 89.
- Показать радиус доступности на ситуационном плане, куда в проекте ссылаются размещением площадками для собак. Согласно ПЗ проекта площадки предусмотрены на ЗУ 3.22 кн 47:07:1044001:73143.
- Нарушено требование СП4 п. 8.1.6, а именно расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен с западной стороны фасада здания должно составлять для зданий высотой до 28 м согласно разрезам - 5-8 м.
- В ППМТ и на съемке по участку проходит 3 провода бкв ВКЛ. Обосновать вынос.

2. К объемно-планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний:

- В связи с тем, что с 1-го по 8-ой этаж наружная отделка принята из лицевого кирпича, необходимо дать ссылку на возможного производителя подобной системы с принципиальными узлами. Указать способ крепления кирпича на фасаде.
- Вставки между окнами выполнены в одной плоскости, рекомендуется их заглубить и обозначить их отдельно в условных обозначениях
- Карниз до отметки 7580 очень широкий из листового материала не возможно выполнить ровно обшивку без стыков, должен быть выполнен из более плотного материала, например метало кассет или другого материала или убрать карниз к этом месте.
- Светлые фрагменты на углах не понятно как крепятся и из чего выполнены, рассмотреть возможность выполнения фасада без этих элементов.
- Светлые карнизы на верхних этажах здания не понятно как крепятся и из чего выполнены.
- Нет фрагментов деталей здания расположенных выше второго этажа, не возможно полноценно их оценить
- Стыковка светлого и темного кирпича выполнена в одной плоскости, переход цвета не может быть в одной плоскости. То же касается и штукатурки на верхних этажах.
- Рекомендуется уточнить и частично переработать архитектурные решения.
- Так как на балконах предусмотрены места под кондиционеры, необходимо детально продумать каким образом будет организован отвод конденсата из кондиционеров.
- На фасадах указана отметка земли -0,150 хотя в ПЗ указано что вход в здание предусмотрено с уровня земли без устройства крылец. Требуется дополнительный разрез по входным группам с отметками.

- В таблице ТЭП высота акцента 32,800, а на фасадах данная отметка привязана к ЛК. Что означает “акцент”?
- В уровне подвала кладовые имеют одно пространство с помещениями для прокладки инженерных коммуникаций. Необходимо проверить нормативную возможность данного решения.
- В связи с наличием встроенных помещений с функцией и сложностью трассировки инженерных коммуникаций, необходимо выполнить предварительную условную схему прокладки сетей. Есть вероятность, что большая часть кладовок будет мешать. Если так, изменятся ТЭП здания.
- Выходы из подвала (приямки) необходимо проверить на соответствие СП 1.13130.2020 п.4.4.7.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. *Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:*

Соответствует

2. *Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):*

Частично обеспечено. Требуется уточнений в части доступа в здание.

3. *Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:*

Соответствует

4. *Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства*

Не достаточна в части архитектурных решений.

5. *Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:*

Соответствует Требуется уточнений и доработки.

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений с повторным прохождением процедуры рассмотрения на

комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент:

Кутева Е А

18.06.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов:

Архитектурно-градостроительный облик (АГО) двух промышленных зданий, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Центральное II, з.у. с кадастровым номером 47:07:0713003:29492.

Заказчик: ООО «Ремесленник»

Проектная организации: ООО «Ноукрай»

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **не соответствует** требованиям:

- Не представлено задание на проектирование, утвержденное заказчиком. В связи с этим нет возможности проверить проект на соответствие требованиям задания. Прилагаемое техническое задание отражает лишь перечень и этапы работ проектирования.
- Имеются расхождения в текстовой и в графической части: проектируется одно или два здания (Здание 1 в графической части указано под другим проектом, шифр: Ф/Р-Б-ПЗ-0324/1)?
- В графической части в штампах фигурирует два названия объекта: 2 промышленных здания и Производственно-складской комплекс.
- Не предоставлена штатная численность и расчёт мест автостоянок.
- Доработка по предыдущим замечаниям (согласно требованиям к АГО) выполнена частично.

II. Отмеченные достоинства работы

Единое комплексное проектирование двух производственно-складских зданий. Расположение комплекса вдоль красной линии КАД. Симметричное решение облика зданий, соответствующее их назначению: производственно-складской комплекс. Цветовое решение фасадов разработано в соответствии с требованиями Комитета градостроительной политики Ленинградской области. Цветовые решения объекта капитального строительства соответствуют рекомендованным палитрам: основной цвет - сине-серый с акцентами (не более 30% от поверхности фасада) из желтой палитры. Подсветка фасадов предусмотрена для информационных конструкций и входных зон.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Въезд на участок организован с южной стороны участка с местного проезда шириной 5,5м. Отсутствуют сведения об одновременности реализации элементов транспортной

инфраструктуры и ОКС.

2. На 1 этапе поз. по экспликации 3-9 – ссылаются на проект Ф/Р-Б-ПЗ-0324/1, а на 2 этапе уже все позиции зданий – проектируемые в рассматриваемом проекте.
 3. Нарушены границы размещения объектов капитального строительства согласно ГПЗУ. На части ЗУ под размещение автомобильной дороги расположены проектируемые производственно-складские здания.
 4. Требование ПЗЗ: входные группы - входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. На СПОЗУ отметки посадки зданий и нуля не соответствуют отметкам земли фасадов и разрезов зданий.
 5. Отсутствует информация о максимальной разности отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т.ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания.
 6. Не организован подъезд к проектируемым пожарным гидрантам.
 7. Места под складирование материалов расположены на грунте – это основание подвержено влиянию грунтовых вод. Также по ширине эти сооружения более 18м, что требует подъезда пожарной техники с двух сторон (СП4.13130.2013 п.8.2). Необходимо продумать организацию складирования.
 8. Нет ведомости дорожных покрытий с указанием типов покрытий и площади.
 9. На СПОЗУ не представлены ведомости МАФ (урны, ограждение) и древесно-кустарниковая растительность, с указанием возраста, количества и наименований по каждому виду в ведомости;
 10. Отсутствуют элементы уличного освещения.
 11. Учтены ли в проекте инженерные сети, проходящие по территории участка?
 12. Откорректировать расчет парковочных мест согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» № 49 от 29.07.2019 (с изм.), МНГП, СП42. В ТЧ и в ГЧ ссылки на разные ПЗЗ.
 13. Согласно ТЭП; площадь озеленения по 1 этапу 2087м², а на 2 этапе уже стала 2981м². За счет чего появилась разница?
 14. Не обеспечен подход МГН.
- Необходимо более подробное обоснование въезда на участок с южной стороны (место пересечения с пешеходными дорожками для скейт-парка и наземного пешеходного перехода КАД.
15. На схемах планировочной организации земельного участка отсутствует экспликация площадок отходов производства и складирования пиломатериалов и их габариты. Далее возникает вопрос: не потребуются ли пожарные проезды по периметру данных площадок?
 16. Места под складирования пиломатериалов и отходов из существующего грунтового

покрытия.

17. Отсутствует информация по ограждению территории. Материал, высота ограждения.

18. Деление благоустройства на два этапа: для первого этапа – отсутствует схема движения транспорта, есть ли, при таком решении, возможность подъезда грузового и пожарного транспорта, к объекту? Отсутствует организация временных стоянок, площадок для отходов в рамках первого этапа благоустройства? Возникает вопрос: о необходимости деления благоустройства на два этапа в материалах АГО?

19. Определение этажности здания: из облика видим, в первую очередь, что это одноэтажное производственное здание со встроенными бытовыми помещениями, размещенными в 2 этажа. В соответствии с СП 56.13330 «Производственные здания»: «Количество этажей определяется отдельно для каждой части здания: при различном количестве этажей в частях здания».

20. Облицовка цоколя декоративной фасадной штукатуркой противоречит ранее выданному Заключение Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении АГО ОКС двух промышленных зданий: ***Цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов, использование штукатурки недопустимо.***

21. Необходимо обоснование применения только решеток в наружных стенах здания из помещения котельной. Отсутствуют решетки на фасаде объекта.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. *Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:*

Соответствует

2. *Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):*

Необходима доработка

3. *Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:*

Необходима доработка

4. *Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства*

Необходима доработка

5. *Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику*

объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Необходима доработка

Учитывая степень проработки проекта и расположения объектов рекомендуется к доработке проектных решений в части цокольной части зданий, решений по планировке участка и благоустройства с повторным прохождением процедуры рассмотрения на Комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент:
Кутева Е А

18.06.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта: *«Детское дошкольное учреждение на 160 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, ул. Ленинградская, д.21*

Кадастровый номер земельного участка: 47:07:1301143:399

Заказчик: МКУ "Единая служба заказчика" ВР ЛО

Проектная организации: ООО "Абрис"

I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Помещения на планах расставлены функционально
2. Облик объекта соответствует функциональному назначению. На фасадах присутствуют декоративные элементы. Присутствует вариативность
3. На перспективных видах показана ночная подсветка.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В Пояснительной части площадь земельного участка указана 5365 кв.м, согласно Градостроительному плану 8830 кв.м
2. Территориальная зона согласно Градплану ТДЗ (Зона размещения объектов социального назначения), в п.2.1.4 таблица 1 указана территориальная зона ТЖ4-1 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами).
3. Чрезмерно завышены площади ряда помещений в соответствии с СанПиН 1.2.3685 и СП 252, например игровые, спальни, музыкальный и спортивные залы. Коридоры имеют огромные никем не используемые холлы и при этом часть служебных помещений расположены в подвале, в соответствии с аннотацией к проекту
4. Расположение элементов здания фасада, таких как козырьки, окна, декор, создает впечатление недостаточно проработанной композиции, что негативно сказывается на визуальной гармонии и общем восприятии архитектурного облика здания
5. На разрезах отсутствует высотные отметки парапетов. На фасадах условные обозначения не бьются с фасадами. На плане первого этажа отсутствует отметка 0.000 и отметки при входах в здание
6. Максимальная высота здания по таблице 3 не соответствует высоте здания на фасадах
7. В п.2.1.4 Таблицы 1 некорректно указаны вспомогательные и условно-разрешенные виды

использования согласно ПЗЗ Всеволожска.

8. В п.2.1.4 Таблицы 3 п.5 (Минимальная площадь/доля озеленения) указан неверный норматив и расчет - Приложению 7 Таблицы 1 Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.02.2021 №85 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524». Расчет озеленения производится согласно МНГП п. 2.6.11.

9. В п.2.1.4 Таблицы 3 п.9 - Количество мест для хранения велосипедного транспорта указан неверный норматив и расчет - Приложение 7 Таблицы 1 Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.02.2021 №85 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524».

10. На Ситуационном плане не отображено проектируемое здание, подъездные пути, охранные зоны (Согласно градплану земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – охранный зона кабеля ЛЭП 0,4кВ), элементы благоустройства, не указаны условные обозначения.

11. Не указаны границы смежных земельных участков, согласно порядку размещения КЭС.

12. Отсутствуют элементы уличного освещения, древесно-кустарниковая растительность с указанием возраста и их количества по каждому наименованию в ведомости.

13. Не бьется площадь застройки в текстовой и графической части. В графической части ТЭП указана площадь застройки 1533кв.м ($S_{ДОО} = 1509\text{кв.м}$ и $ТП = 24\text{кв.м}$), а в таблице 3 п.2.14 указана площадь застройки 1552,4кв.м.

14. Ошибка в расчетах ТЭП при сложении площадей в границах участка получается 8832квм, согласно градплану площадь участка 8830кв.м ($\text{Площадь застройки } 1533\text{кв.м} + \text{площадь твердых покрытий} - 2021\text{ кв.м} + \text{площадь озеленения } 5278\text{кв.м.} = 8832\text{кв.м}$), соответственно неверно указана общая сумма площадей в границах участка и за границей участка)

15. В условных обозначениях не указаны цветники и живая изгородь, посчитанные в ТЭП.

16. СЗ зона ТП попадает на пятно застройки существующего здания. Обосновать санзону.

17. Предусмотреть не менее двух въездов с разных сторон участка согласно СП 252.1325800. п. 6.1.19

18. Рассмотрите организацию второго прохода на участок, в т.ч. с учетом МГН (ориентировочно с южной стороны участка, т.к. там главный вход в ДОО).

19. Уточнить нормативные расстояния от детских и спортивных площадок до окон жилых домов (с юга и запада).

20. Проставить основные размеры на СПОЗУ от здания до проезда, ширина проезда и тротуара и т.д.

21. Трансформаторная подстанция является объектом капитального строительства? Если нет, то следует предусматривать площадку для размещения ТП. И не включать ее в площадь застройки.

22. Проверить понижение бортового камня в местах сопряжения тротуаров с проездами согласно СП 59.13330. п. 5.4.6.

23. Проверить инсоляцию на площадках.
24. Не указаны даты производства съемки фотографий.
25. В ГПЗУ написано: п.9 Водоснабжение; Водоотведение: ОАО «Вт сети» в ответ на запрос №794 от 22.02.2024г. ОАО «Вт сети» сообщает, что технической возможности подключения объектов к централизованной системе холодного водоснабжения не имеется, в связи с отсутствием наличия свободной мощности (резерва мощности) на объекте централизованной системы холодного водоснабжения. Прояснить вопрос.
26. Отобразить координаты участка согласно ГПЗУ.
27. Уточнить существующее расположение хозяйственных площадок жилых домов, а также стоянок постоянного хранения для возможности соблюдения требований СанПиН до нормируемых объектов.
28. Проверить актуальность топографической съемки. В Северной части участка между ДОО и жилым домом, по картам, размещены площадки: футбольное поле, волейбольная площадка (резиновая крошка), а на съемке набивная. Уточнить не попадают ли въезды участка ДОО на существующие деревья за границей ЗУ.
29. Получить согласование на благоустройство за границами участка, в т.ч. на размещение м/м

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

1. *Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:*

Необходима доработка

2. *Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):*

Необходима доработка

3. *Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:*

Необходима доработка

4. *Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства*

Соответствует

5. *Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и*

застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

Необходима доработка

Учитывая степень проработки проекта и расположения объекта рекомендуется к доработке проектных решений по планировке участка и благоустройства с повторным прохождением процедуры рассмотрения на Комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент:

Кутева Е А

18.06.2025



**АДМИНИСТРАЦИЯ
УЛЬЯНОВСКОГО ГОРОДСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ
ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ**

ул. Победы, д. 34, г.п. Ульяновка, Тосненский р-н,
Ленинградская обл., 187010
тел./факс 8 (81361) 93-357
e-mail: od_admsablino@mail.ru
http: www.admsablino.ru

Первому заместителю председателя
комитета градостроительной
политики Ленинградской области
Главному архитектору
Ленинградской области
Председателю консультативно-
экспертного совета

С. И. Лутченко

19.06.2025	№	1910/01-04-05
На №	01-51-377/2025	от 18.06.2025

Уважаемый Сергей Иванович!

Администрация Ульяновского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области направляет заключение на представленные материалы архитектурно-градостроительного облика объекта: «Складской комплекс» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Ульяновское городское поселение, г. п. Ульяновка, Московское шоссе, дом 2к, кадастровый номер земельного участка: 47:26:0301014:897

Примет участие в заседании консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области 19.06.2025г. – заместитель главы администрации – начальник отдела по управлению муниципальным имуществом, архитектуре, градостроительству и земельным вопросам администрации Ульяновского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области – Смирнова Юлия Вячеславовна.

Приложение: Заключение

Глава администрации



К.И. Камалетдинов

Исп. Никифорова Светлана Юрьевна
Тел.88136193607

Заключение

**по материалам архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Складской комплекс» по адресу: Ленинградская область, Тосненский
муниципальный район, Ульяновское городское поселение, г. п. Ульяновка,
Московское шоссе, дом 2к, кадастровый номер земельного участка:
47:26:0301014:897 (далее – объект)**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, утвержденными решением Совета депутатов Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 07.08.2012 № 121, (с изменениями утвержденными Приказами Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 13.07.2022 № 96 и от 29.12.2023 № 220) земельный участок расположен в территориальной зоне ПК – 2 Зона производственно-коммунальных объектов IV класса. Один из основных видов разрешенного использования – коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля;

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства установлены Приказом комитета градостроительной политики от 29.10.2023 № 220 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области».

1. К цветовым решениям объектов капитального строительства: к отделке фасадов:

В материалах архитектурно-градостроительного облика объекта приняты основные цвета для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий – основные цвета фасадных покрытий RAL000 55 00 (не менее 70% от плоскости фасада).

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий RAL085 80 70 (не более 30%).

Требование соблюдено.

2. К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа).

В материалах архитектурно-градостроительного облика объекта приняты входная дверь металлическая RAL7015.

Требование соблюдено.

3. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

Здание каркасное, обшитое металлическими сэндвич панелями торговой марки «Woolex», толщиной 0,45-0,7 мм, тип «ПКБ» с минерал ватным утеплителем плотность от 75 до 120 кг/м³, толщиной 120 мм, выпускаемые по ТУ 25.1123-001-28040343-2018.

Требование соблюдено.

4. Требование к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Требование соблюдено.

5. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства: установлены п. 4.14 Архитектурная подсветка зданий. Приложение 3 Правил благоустройства Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, утвержденными решением Совета депутатов Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 07.07.2020 № 47 (с изменениями утвержденными решением Совета депутатов Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 24.10.2023 № 147).

Требование соблюдено.

Архитектурный облик объекта соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, установленным Приказом комитета градостроительной политики от 29.20.2023 №220 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Ульяновского городского поселения Тосненского района Ленинградской области».

Рекомендовано согласовать материалы архитектурно-градостроительного облика объекта.