

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 2.11 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муринское городское поселение», южная часть г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:829 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки Муринского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 30.12.2020 № 81, участок расположен в границах территориальной зоны ТД-1-1 – многофункциональная общественно-деловая зона объектов административного, делового, торгового и жилого назначения (ст. 22). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки (код 2.6).

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0723001:829 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил (с изменениями – приказ Комитета от 29.12.2023 № 216 и приказ Комитета от 18.07.2025 № 77) предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

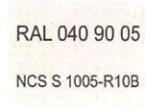
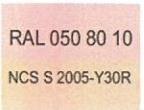
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

6.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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-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 10 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-B80G
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

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 10 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-R80B	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 00 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 00 NCS S 6010-R70B
-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

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

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

RAL 1013	RAL 1001	RAL 3009	RAL 3011	RAL 3032	RAL 5003	RAL 5014	RAL 6021
RAL 6002	RAL 6028	RAL 7001	RAL 7015	RAL 7044	RAL 8019	RAL 8025	RAL 8016
RAL 9016	RAL 9006						

Требования частично соблюдены.

Присутствует ряд неточностей и технических ошибок. На схеме фрагмента фасада (лист 36) указано, что козырек выполнен из окрашенного металла и его цветовое решение - RAL 7015, что не соответствует графическому отображению материала на схеме (ближе к RAL 3009). На схеме также указано, что цветовое решение холодного остекления лоджии – RAL 7015. В случае, если предусмотрено цветное остекление, его цветовое решение должно соответствовать пункту 6.1.1. Если же остекление является прозрачным (бесцветным), указание цвета не требуется. Рекомендуются вместо этого указать на схеме цветовое решение дверных и оконных заполнений, витражей холодных лоджий – RAL 3009.

Возникает сомнение относительно соблюдения соотношения основных пастельных и дополнительных контрастных цветов (не менее 70% и не более 30%) в отделке фасадов. Следует привести сводную таблицу соотношения площади цветов отделочных материалов, учитывая площади всех фасадов объекта.

6.2. 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;

– 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 соблюдены.

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;

- 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.

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.

В пояснительной записке указано, что предусмотрена скрытая прокладка систем освещения, связи, телекоммуникации и видеонаблюдения. Следует уточнить сведения о размещении оборудования систем видеонаблюдения и освещения на фасадах. При

этом учесть, что не допускается 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.

На поэтажных планах необходимо указать места размещения наружных блоков сети кондиционирования на холодных лоджиях. Следует также предусмотреть оборудование нежилых помещений первого этажа наружными блоками кондиционирования и обозначить их на плане 1 этажа.

В пояснительной записке указано, что размещение оборудования систем вентиляции и кондиционирования предусмотрено комплексного характера - без выступов за плоскость фасадов в нишах над дверями входов во встроенные помещения за решетками жалюзийного типа, окрашенных в цвет витражных конструкций. Следует отразить соответствующие решения на развертках фасадов и схеме фрагмента фасада.

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 п. 6.13, п. 44.5.3, п. 44.8.4 Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденных Решением Совета депутатов четвертого созыва МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 19.06.2024 № 349, необходимо предусматривать архитектурную подсветку зданий

Требования частично соблюдены.

Следует дополнить пояснительную записку сведениями о размещении осветительного оборудования. При этом учесть, что не допускается 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.

Также следует дополнить альбом дополнительной визуализацией в темное время суток с более явной демонстрацией подсветки входных групп и схемой размещения осветительного оборудования на развертках фасадов.

6.5. 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;
- дворы жилых домов не должны выходить на улицу;
- 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.

Требования частично соблюдены.

На СПОЗУ отсутствует информация о ширине открытых стоянок. При этом учесть, что открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

Неясно функциональное назначение дворовых пространств. Необходимо предусмотреть их благоустройство, представить ведомость используемых МАФов, элементов освещения, ограждений, оборудования площадок, цветников, урн, парковочных столбиков с указанием наименований и их количества по каждому виду и т.д., то есть оформить СПОЗУ в соответствии с пунктом 8 Приложения № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета.

6.6. 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), в случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров, площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома более чем на 50%;

– 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;

– 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 и сооружений для размещения рекламных конструкций

Требования не соблюдены.

Входы в здание организованы выше уровня земли, что не соответствует требованиям. В соответствии с п.п. 6 пункта 11 Приложения № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета, не допускается схематичность в отображении визуально воспринимаемых на фасадах элементов (дверей, оконных и балконных переплетов, витражей, ограждений, элементов объемного декора (карнизов, фронтонов, пилонов, барельефов и т.д.). На развертках фасадов и схеме фрагмента фасада четко не отображены двери, что не позволяет в полной мере оценить правильность организации навесов над входами. Необходимо устранить вышеизложенные замечания.

В случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома более чем на 50%. Требование соблюдено, но следует дополнить пояснительную записку соответствующими сведениями.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82050 (участок 3.5) (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 47:07:1044001:82050 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:

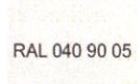
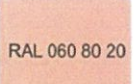
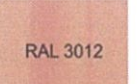
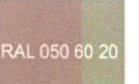
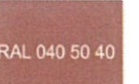
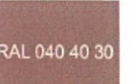
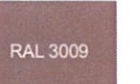
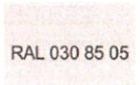
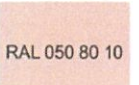
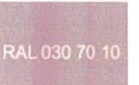
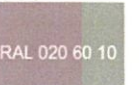
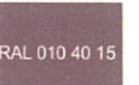
Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

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

1.1) 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):



Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке указано, что девятый этаж выполнен в декоративной штукатурке светло-серого цвета из основной серой цветовой палитры - RAL 000 80 00, однако на развертках фасадов указано, что цвет декоративной светло-серой штукатурки – RAL 100 93 05. Более того, данный материал отделки применяется также к восьмому этажу. Следует устранить неточность и привести сведения в пояснительной записке в соответствие со схемами фасадов.

Отсутствуют сведения о материале и цветовом решении декоративного парапета.

Возникает сомнение относительно соблюдения соотношения основных пастельных и дополнительных контрастных цветов (не менее 70% и не более 30%) в отделке фасадов. Следует привести сводную таблицу соотношения площади цветов отделочных материалов, учитывая площади всех фасадов объекта.

Цветовые решения решетчатых частей витража лоджий, заборных решеток механической вентиляции, а также решеток, скрывающих наружные блоки кондиционеров встроенных помещений должны соответствовать п. 1.2.

В пояснительной записке и на схемах разверток фасадов указано, что металлические элементы с основным соответствуют цвету RAL 7015, однако на визуализациях металлические элементы отображены

ближе к RAL 9007. Рекомендуется устранить несоответствие в визуальном отображении цвета материалов.

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).

Требования соблюдены с замечанием.

Отсутствуют сведения о материале декоративного парапета.

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.

Требования частично не соблюдены.

На плане 1 этажа часть квартир не оснащена наружными блоками системы кондиционирования.

На поэтажных планах часть квартир также не оснащена блоками наружными блоками системы кондиционирования, однако из-за отсутствия осей на планах не представляется возможным указать более точно.

На планах 6 и 7 этажей однокомнатная квартира (обозначена цветом как двухкомнатная) в южной части секции 9 не имеет балкона и, следовательно, не оснащена наружным блоком кондиционирования. Необходимо предусмотреть размещение блока в корзине на фасаде здания.

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).

Требования соблюдены.

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.

Требования не соблюдены.

В пояснительной записке отсутствуют сведения о понижении этажности в сторону реки Оккервиль, из-за чего представляется невозможной оценка степени соблюдения требования: «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».

Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). Пунктом 11 Приложения 1 установлены требования к схемам фасадов в ортогональной проекции. В п.п. 4 пункта 11 Приложения 1 указано, что на схемах фасадов указываются отметки: ближайшего проезда, наивысшая отметка верхнего элемента ОКС, наивысшие отметки всех элементов, завершающих ОКС по вертикали, отметки входов, отметка кровли, отметка проектного нуля. На представленных развертках отсутствуют наивысшие отметки всех элементов, завершающих ОКС по вертикали, отметки кровли, отметки входов, отметки проектного нуля. Соблюдение данных требований принципиально в отношении частей секций, для которых предусмотрено понижение этажности, так как необходимы сведения об их высоте.

Не указано расстояние от секции 9 до реки Оккервиль.

Не указана ширина открытых парковок по длинной стороне.

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 соблюдены.

Возникает сомнение относительно организации входов в одной отметке с уровнем земли. На схемах разверток фасадов, фрагментов фасадов двери отображены таким образом, словно вход в здание организован выше уровня земли (между низом створок и землей остается промежуток). Следует откорректировать схемы, добавить дополнительные разрезы по входным группам, где будет продемонстрирована организация беспрепятственного доступа в здание МГН.

Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В п.п. 4 пункта 11 Приложения 1 указано, что на схемах фасадов указываются отметки: ближайшего проезда, наивысшая отметка верхнего элемента ОКС, наивысшие отметки всех элементов, завершающих ОКС по вертикали, отметки входов, отметка кровли, отметка проектного нуля. На представленных развертках отсутствуют отметки входов и отметки проектного нуля, которые являются важными для определения степени соблюдения требований к организации входов в одной отметке с уровнем земли.

Над входом, размещенным между осями Е/11с и И/11с на схеме фасада А/11с-П/11с не установлен навес.

Вместе с тем сообщаем следующее. В соответствии с п.п. 1 пункта 15 Приложения 1, альбом должен содержать не менее 2 (двух) разрезов (продольного и поперечного). Необходимо дополнить материалы недостающим продольным разрезом.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82040 (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 47:07:1044001:82050 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:

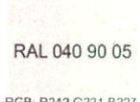
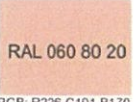
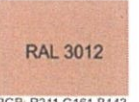
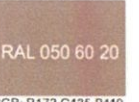
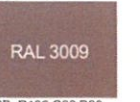
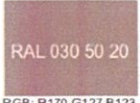
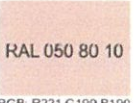
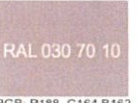
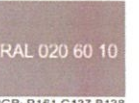
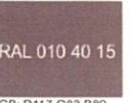
Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

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

1.1) 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):



Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке указано, что девятый этаж выполнен в декоративной штукатурке светло-серого цвета из основной серой цветовой палитры - RAL 000 80 00, однако на развертках фасадов указано, что цвет декоративной светло-серой штукатурки – RAL 100 93 05. Более того, данный материал отделки применяется также к восьмому этажу. Следует устранить неточность и привести сведения в пояснительной записке в соответствие со схемами фасадов.

Отсутствуют сведения о материале и цветовом решении декоративного парапета.

Возникает сомнение относительно соблюдения соотношения основных пастельных и дополнительных контрастных цветов (не менее 70% и не более 30%) в отделке фасадов. Следует привести сводную таблицу соотношения площади цветов отделочных материалов, учитывая площади всех фасадов объекта.

Цветовые решения решетчатых частей витража лоджий, заборных решеток механической вентиляции, а также решеток, скрывающих наружные блоки кондиционеров встроенных помещений должны соответствовать п. 1.2.

В пояснительной записке и на схемах разверток фасадов указано, что металлические элементы с основным соответствуют цвету RAL 7015, однако на визуализациях металлические элементы отображены

ближе к RAL 9007. Рекомендуется устранить несоответствие в визуальном отображении цвета материалов.

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).

Требования соблюдены с замечанием.

Отсутствуют сведения о материале декоративного парапета.

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.

Требования соблюдены с замечанием.

На плане 1 этажа однокомнатная квартира в осях Р/2с-Г/2с (примыкает к оси Р/2с) не оснащена наружным блоком системы кондиционирования.

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).

Требования соблюдены с замечанием.

На всех визуализациях в темное время суток необходимо отразить подсветку информационных конструкций (не отражена на листе 21).

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.

Требования 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 соблюдены.

Возникает сомнение относительно организации входов в одной отметке с уровнем земли. На схемах фрагментов фасадов двери изображены таким образом, словно вход в здание организован выше уровня земли (между низом створок и землей остается промежуток). Следует откорректировать схемы, добавить дополнительные разрезы по входным группам, где будет продемонстрирована организация беспрепятственного доступа в здание МГН.

Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В п.п. 4 пункта 11 Приложения 1 указано, что на схемах фасадов указываются отметки: ближайшего проезда, наивысшая отметка верхнего элемента ОКС, наивысшие отметки всех элементов, завершающих ОКС по вертикали, отметки входов, отметка кровли, отметка проектного нуля. На

представленных развертках отсутствуют отметки входов и отметки проектного нуля, которые являются важными для определения степени соблюдения требований к организации входов в одной отметке с уровнем земли.

Вместе с тем сообщаем следующее. В соответствии с п.п. 1 пункта 15 Приложения 1, альбом должен содержать не менее 2 (двух) разрезов (продольного и поперечного). Необходимо дополнить материалы недостающим продольным разрезом.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Жилой дом № 10» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, пос. Тельмана, кадастровый номер земельного участка 47:26:0201001:14420 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки Тельмановского сельского поселения Тосненского района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 15 февраля 2023 года № 27 (с изменениями) (далее – правила), земельный участок с кадастровым номером 47:26:0201001:14420, находится в границах территориальной зоны ТЖ.4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (ст. 25). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Данный участок находится на территории, в границах которой на карте градостроительного зонирования предусмотрены 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:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

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-Y9
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-Y7

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 не соблюдены.

Цветовые решения материалов отделки здания должны соответствовать требованиям, изложенным в п. 1.1., цветовые решения металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, окна, корзины и решетки для кондиционеров, вентиляционные решетки и т.д.) – требованиям п. 1.2.

Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В соответствии с п.п. 11 пункта 11 Приложения 1, таблица по всем примененным на фасаде (визуально воспринимаемым) материалам отделки и декора (графическое изображение материала, наименование, характеристики) на схемах фасадов в ортогональной проекции должна содержать характеристики для окрашенных в массу, моноцветных материалов: наименование (тип, вид, название при наличии, аналог), габарит облицовочного элемента, цвет (по таблице RAL, NCS), блеск, текстура, фактура. Необходимо указать цветовое решение каждого материала в соответствии с системой RAL (NCS).

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 соблюдены.

Цоколь визуально не выделен на фасаде, однако есть сведения об антивандальных свойствах материалов.

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.

На плане 1 этажа блок-секции №2 показать размещение наружных блоков системы кондиционирования. Предусмотреть оснащение наружными блоками систем кондиционирования нежилые помещения 1

этажа, не оборудованные лоджиями. В пояснительной записке указано, что напротив места для размещения напольного кондиционера в остеклении лоджий предусмотрены решетки. Необходимо отобразить данные решетки на развертках фасадов.

В пояснительной записке необходимо представить более подробные сведения об организации системы освещения, в том числе о высоте установки осветительного оборудования и степени выступания его от фасада. При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

Отсутствуют сведения о размещении вентиляционных шахт.

В пояснительной записке указано, что предусмотрено оборудование системы телекоммуникации. Необходимо указать, что кабельная распределительная сеть проводится внутри здания (для подтверждения соблюдения требования о том, что не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада).

Отсутствует информация об организации системы видеонаблюдения.

Отсутствует информация об организации скрытой системы водоотведения.

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.

Следует отразить размещение осветительного оборудования на развертках фасадов, представить в пояснительной записке и графических материалах подсветку информационных конструкций (адресной таблички, номеров подъездов, вывесок при наличии).

На визуализациях в темное время суток следует отобразить подсветку входных групп.

В пояснительной записке необходимо представить более подробные сведения об организации подсветки объекта, в том числе о высоте установки осветительного оборудования и степени выступания его от

фасада, а также о том, что предусмотрено использование источников белого цвета.

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);

– дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

– 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.

Главный фасад здания расположен не параллельно ул. Невская, однако, однако объект размещен с учетом планируемой планировочной структуры застройки.

Вместе с тем сообщаем следующее. Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В соответствии с п.п. 9 и 10 пункта 8 Приложения 1 СПОЗУ выполняется на государственной топографической основе должна содержать сведения об озеленении (травяные покрытия, натуральный газон, искусственный газон, цветники) создаваемого благоустройства и твердых, мягких покрытиях: тротуарах, пешеходных дорожках, площадках (детские, спортивные, отдыха, контейнерные, хозяйственные, загрузки/выгрузки товаров, площадки для посетителей и т.д.), местах хранения автотранспорта, создаваемого (реконструируемого) ОКС с указанием типов покрытий и их площади по каждому виду в ведомости.

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 домов блокированной застройки, 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). В случае если первый этаж жилого дома является нежилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров. Процентное соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должно быть не менее:

- 80 % - вдоль улиц городского и районного значения, площадей;

- 40 %-60 % - вдоль улиц в зонах жилой застройки;
 - фасад: при использовании нескольких цветowych/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.

В пояснительной записке отразить сведения о том, что входы в здание оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров и организованы в одной отметке с уровнем земли. На развертках фасадов рекомендуется показать падающие тени для более наглядной демонстрации организации навесов над входными группами и их заглубления в плоскость фасадов.

Этаж дома в основном является нежилым, поэтому его высота должна составлять не менее 4 метров. При этом также учесть, что процентное соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должно быть не менее:

- 80 % - вдоль улиц городского и районного значения, площадей;
- 40 %-60 % - вдоль улиц в зонах жилой застройки.

При использовании нескольких цветowych/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами. Следует отразить соответствующие сведения в пояснительной записке и представить фрагменты визуализаций, где наглядно демонстрируется соблюдение данного требования.

На развертках фасадов отразить размещение информационных конструкций, адресной таблички. Пояснительную записку дополнить сведениями о том, что при оформлении информационных носителей используются ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов:
«Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 2.11 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муринское городское поселение», южная часть г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:829»

Заказчик: ООО «УК «Фондовый ДОМ» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Капитал Стрим»
Проектная организации: ИП Липгарт С.В.

И. 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:

- В пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС;
- В пояснительной записке отсутствуют сведения о количестве посетителей (при наличии нежилых помещений), работников (при наличии нежилых помещений), количестве жителей;
- Отсутствует указание на дату выполнения фотофиксации, отсутствует схема фотофиксации;
- На СПОЗУ отсутствует информация о местах размещения существующих и проектируемых линейных ОКС транспортной инфраструктуры (подъезды) и места хранения автотранспорта; не указаны основные въезды/выезды на земельный участок;
- На СПОЗУ отсутствует информация о малых архитектурных формах, элементы освещения, ограждения, оборудование площадок, цветники, урны, парковочные столбики с указанием наименований и их количества по каждому виду в ведомости;
- СПОЗУ выполнена без топографической съемки, представленная съемка скудна;
- На СПОЗУ отсутствует баланс территории (площади покрытий, площадок и т.д.);
- На СПОЗУ не представлена информация о движении МГН по территории и о принятых мероприятиях по доступности;
- На развертках не представлена отметка проектного нуля;
- На фасадах отображены условные дверные, оконные и витражные заполнения (не допускается схематичность в отображении визуально воспринимаемых на фасадах элементов (дверей, оконных и балконных переплетов);
- На поэтажных планах не представлен суммарный показатель площади всех помещений на этаже (кв. м), площадь этажа или уровня (кв. м);
- На разрезах высотные отметки наивысшей точки здания не соответствует фасадам и разверткам (+43.500мм и +44.000мм);
- На планах этажей не представлены указания на места разрезов по зданию;
- Не представлен продольный разрез по зданию (не отражено решение по входной части в парадные и переход в уровни квартир первого этажа);

II. Отмеченные достоинства работы

Оригинальное нетривиальное решение массивного крупногабаритного здания, искусно предложенный градостроительный акцент в части выходящей на магистраль, интересные решения по завершению облика с помощью намеренных различных конфигураций, «живой» фасад благодаря найденному композиционному и ритмическому приему. Особенно качественно и законченно выглядит цветовое решение №2.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. К планировочным решениям есть ряд вопросов и замечаний с учетом требований формирования комфортной среды:
 - не проработано благоустройство территории в целом. Отсутствие информации по используемым МАФ;
 - на СПОЗУ благоустройство еще более скудное чем в ППТ;
2. Отмечена недостаточно хорошая проработка визуализаций, - отсутствует внутридворовая среда с отображением характера благоустройства и МАФ;
3. Адресные таблички размещены не в соответствии с Дизайн-кодом, без соблюдения требований к размещению: слишком низко, не на торцах, не воспринимаются в движении на транспорте;
4. Корзины для кондиционеров представлены в авторской задумке. Нет представления будет ли возможность установить кондиционеры в иных местах и как это повлияет на авторское решение;
5. Визуально интересные элементы завершения кровли не имеют функционального обоснования, в части изолированных пространств потребуется организация доступа для эксплуатирующих служб;
6. Отсутствует цоколь, не представлены сведения об антивандальности. Согласно фрагменту фасада цоколь отделяет входную группу от отметки благоустройства – то есть вход организован не с отметки земли

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

Достаточна в части архитектурных решений, требует доработки в части благоустройства.

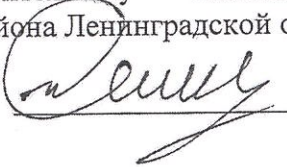
5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении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

Соответствует

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений в части решений по планировке участка и благоустройства в рабочем порядке без повторного прохождения процедуры рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент

Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор
КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

 Г.И. Светник

12.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов:
*«Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское
поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82050 (участок 3.5)»*

Заказчик: ООО «ЗОДЧИЙ»
Проектная организации: ООО «ТЕМП-ПРОЕКТ»

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

Проработка и детализация благоустройства, комплексное решение фасадов, распространенное как на основной объект, так и на отдельно стоящие секции. Архитектурная подсветка здания лаконична. Дворовые фасады выглядят спокойными, формируя комфортное дворовое пространство за счет преобладания светлых плоскостей.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Замечания к облику объекта: вертикальная композиция нарушается массивным 1 и 2 этажом, фасадные решения которого не соответствуют функциональному назначению: 1 этаж – коммерция, 2 этаж - уже начинается жилые этажи. Пропорции оконных проемов отсылают к бизнес-центру, как и архитектура здания. Вопреки описанию современных решений и тенденций архитектуры объект нагроможден пластическими решениями, большинство из которых уже являются признаками дурного вкуса, как например: выраженная на фасаде конструктивная структура здания (перекрытия), завершение кровли в виде баллюстрады. Материалы в отдельности не плохие, но собраны в один большой клубок несочетаемых решений. Представленное ОПр с террасированием в сторону водного объекта слабое, это формальное выполнение требования АГО. Материалы стыкуются в одной плоскости, нет выраженных приемов по разделению плоскостей с разными материалами. Благоустройство двора на визуализации вполне выражает подход и к архитектурным решениям – типовые приемы, отсутствие индивидуальности. Отсутствуют адресные таблички. Не представлены решения по кондиционерам коммерческих помещений.

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 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

Требуется доработка в части архитектурно-художественного облика фасадов, решения по террасированию, МАФ и благоустройству с индивидуальным подходом.

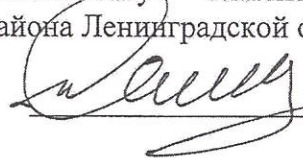
5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении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

Соответствует формально. Необходима доработка

Учитывая степень проработки проекта рекомендуется к доработке проектных решений в части решений по архитектурно-художественному решению фасадов, и повторному рассмотрению на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент

Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

 Г.И. Светник

12.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов:
*«Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское
поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82040 (участок 3.6)»*

Заказчик: ООО «ЗОДЧИЙ»
Проектная организации: ООО «ТЕМП-ПРОЕКТ»

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

Проработка и детализация благоустройства. Архитектурная подсветка здания лаконична. Дворовые фасады выглядят спокойными, формируя комфортное дворовое пространство за счет преобладания светлых плоскостей.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Замечания АГО предыдущего рассмотрения не учтены.

Замечания к облику объекта: вертикальная композиция нарушается массивным 1 и 2 этажом, фасадные решения которого не соответствуют функциональному назначению: 1 этаж – коммерция, 2 этаж - уже начинается жилые этажи. Пропорции оконных проемов отсылают к бизнес-центру, как и архитектура здания. Вопреки описанию современных решений и тенденций архитектуры объект нагроможден пластическими решениями, большинство из которых уже являются признаками дурного вкуса, как например: выраженная на фасаде конструктивная структура здания (перекрытия), завершение кровли в виде баллюстрады. Материалы в отдельности не плохие, но собраны в один большой клубок несочетаемых решений. Материалы стыкуются в одной плоскости, нет выраженных приемов по разделению плоскостей с разными материалами. Благоустройство двора на визуализации вполне выражает подход и к архитектурным решениям – типовые приемы, отсутствие индивидуальности. Отсутствуют адресные таблички. Не представлены решения по кондиционерам коммерческих помещений.

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 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

Требуется доработка в части архитектурно-художественного облика фасадов, решения по террасированию, МАФ и благоустройству с индивидуальным подходом.

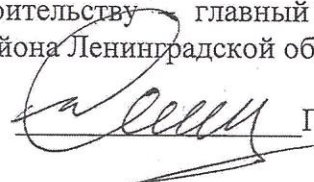
5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении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

Соответствует формально. Необходима доработка

Учитывая степень проработки проекта рекомендуется к доработке проектных решений в части решений по архитектурно-художественному решению фасадов, и повторному рассмотрению на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент

Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству, главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

 Г.И. Светник

12.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов:
**«Жилой дом № 10» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район,
пос. Тельмана, кадастровый номер земельного участка 47:26:0201001:14420»**

Заказчик: ООО «Союз-Север»

Проектная организация: ООО «Союз-Проект»

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:

- На СПОЗУ отсутствует информация о местах размещения существующих и проектируемых линейных ОКС транспортной инфраструктуры (подъезды) и места хранения автотранспорта; не указаны основные въезды/выезды на земельный участок;
- СПОЗУ выполнена без топографической съемки;
- На схеме ОДД указаны пути движения пожарных машин, но не указаны пути движения автомобилей;
- На СПОЗУ отсутствует баланс территории (площади покрытий, площадок и т.д.);
- На СПОЗУ не представлена информация о движении МГН;
- На поэтажных планах не представлен суммарный показатель площади всех помещений на этаже (кв. м), площадь этажа или уровня (кв. м);
- На планах этажей не представлены указания на места разрезов по зданию;
- Не представлен продольный разрез по зданию (не отражено решение по входной части в парадные и переход в уровни квартир первого этажа);
- На развертках отсутствует отметка верха кровли, проектного нуля;
- На фасадах отсутствует отметка проектного нуля;
- На компоновочном плане здания нет отметок мест разрезов по зданию;
- Фрагменты фасада содержат только решения по одному из двух представленных типов отделки;
- Фрагменты фасада не содержат исчерпывающей информации о применяемых материалах, фактурах (информация не читаема);
- На визуализациях здание обрезано.

II. Отмеченные достоинства работы

Предусмотрены мероприятия для движения МГН по территории, отраженное в решениях по благоустройству.

Предусмотрены качественные современные материалы.

Подробно проработаны архитектурные решения. Формально учтены большинство требований к АГО объекта жилого назначения.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Размещение трансформаторной подстанции не благоприятное, не соответствует ППТ;
2. Отсутствует цоколь, не представлены сведения об антивандальности;
3. Не представлено размещение адресных табличек и информационных конструкций на визуализациях, развертках, фасадах;
4. МАФы на визуализациях не соответствуют МАФ на плане благоустройства в СПОЗУ;
5. Отсутствует площадка ТБО на земельном участке;
6. Нет сведений о кондиционерах, корзинах;
7. В части внешнего облика:

- Динамичный объем за счет разновысоких блок-секций получил еще более динамичное стремительное оформление, а высокий объем воспринимается как гигантский, на столько, что не влезает целиком на визуализации;
- Внешний облик отсылает к коммерческому объекту (бизнес-центр, гостиница);
- Логика вертикальной композиции оформления фасадов не соответствует внутренней структуре здания – первые три этажа, отбивка, остальные этажи, тогда как здание целиком жилое, за исключением нескольких помещений делового назначения на 1м этаже;
- Решение по первым трем этажам отсылает к встроенному паркингу;
- Смушает по разному выполненное решение по техническому этажу в разных секциях;
- Решения по торцевой южной секции и центральной секции (место сопряжения) нуждается в более выраженной архитектонике;
- Сочетание горизонтальных шахматных окон и вертикальных градусников очень контрастно, что вызывает беспокойство при взгляде на здание;
- Фактически присутствует три разных приема оформления фасадов, что избыточно для небольшого по протяженности здания;

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:

Не соответствует. Требуется 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:

В целом соответствует.

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

Требуется доработка.

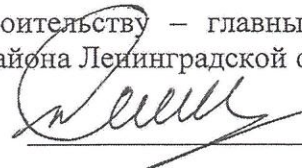
5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении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

Соответствует

Необходима доработка архитектурно-художественных решений фасадов с повторным представлением на рассмотрение на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент

Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области

 Г.И. Светник

12.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 2.11 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муринское городское поселение», южная часть г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:829
Заказчик: ООО «УК «Фондовый ДОМ» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Сити Девелопмент»
Проектная организация: ИП Липгарт С.В.

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 в целом **соответствует** требованиям:

- Рекомендуем указать назначение всех встроенных нежилых помещений, расположенных на 1-м этаже многоэтажного жилого дома;
- Рекомендуем скорректировать термины в представленных материалах в соответствии с техническими регламентами (к примеру, термин «квартира-студия» отсутствует в технических регламентах, применяется термин «однокомнатная квартира с кухней-нишей»)

II. Отмеченные достоинства работы

Необходима доработка

- В тоже время, цветовое решение фасадов разработано в целом с учетом требований приказа Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 23.12.2023 № 216, оттенки отделки фасадов создают комфортные условия для визуального восприятия комплекса в целом.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Согласно представленных вариантов фасада здания, наружной отделки, указанных на стр. 36 «Фрагмент фасада», корзина кондиционера - окрашенный металл, NCS S 1010-Y20R. В тоже время, приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», в территориальной зоне ТД-1-1 (многофункциональная общественно-деловая зона объектов административного, делового, торгового и жилого назначения), согласно ч. 6, п. 6.1.2 данного приказа для зоны ТД-1-1 к цветовым решениям металлических элементов фасадов, в том числе и ограждениям, объектов капитального строительства предусмотрены иные цвета окрашенного металла по перечню RAL, предлагаемые в представленном к рассмотрению варианте контрастные цвета корзины кондиционеров не предусмотрены установленными требованиями к архитектурно-градостроительному облику зданий и сооружений приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216.
2. Согласно представленных материалов, лист 11 «Схема планировочной организации земельного участка», количество машино-мест рассчитываются для встроенных помещений с указанным назначением «административно-общественные предприятия». В тоже время, определение «административно-общественные предприятия» в действующих

нормативно-правовых актах отсутствует, что не позволяет идентифицировать требования к расчету количества парковочных мест.

3. Согласно представленных материалов, лист 11 «Схема планировочной организации земельного участка», отсутствует территория под площадку для выгула собак с минимальной площадью 119 м², предусмотренная исходными данными Градостроительного плана № РФ-47-4-04-1-07-2024-0046-0 от 02.08.2024.

4. В представленных материалах содержится противоречивая информация. Так на листе 4 «Аннотация» указано, что площадь встроенных помещений коммерческого назначения составляет 2066 м². В тоже время на лист 11 «Схема планировочной организации земельного участка» площадь встроенных помещений указана 2103 м².

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

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 расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений в соответствии с требованиями к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства с повторным прохождением процедуры рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: начальник отдела архитектуры, строительства и землепользования администрации МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области В.Борушко

14.08.2025



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЗАНЕВСКОГО
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ВСЕВОЛОЖСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

д. Заневка, д. 48, Всеволожский район,

Ленинградская область, 195298

телефон: +7 (812) 521-80-03

факс: +7 (812) 521-85-52

e-mail: info@zanevkaorg.ru

<http://www.zanevkaorg.ru>

ОКПО 04184184 ОГРН 1064703001021

ИНН 4703083745, КПП 470301001

Первому заместителю
председателя комитета
градостроительной политики
Ленинградской области -
главный архитектор
Ленинградской области

С.И. Лутченко

dadaeva.la@grtlo.ru

		№	
на №	01-51-521/2025	от	12.08.2025
вх. №	5730-02-03	от	12.08.2025

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объектов:

«Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82040 (участок 3.6),

«Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:82050 (участок 3.5)

- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат действующей редакции генерального плана муниципального образования «Заневское городское поселение», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 03.08.2022 № 549 «О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Заневское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области» в части функционального зонирования.

- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат действующей редакции Правил землепользования и застройки муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области утвержденной приказом

Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 03.05.2024 № 59 в части градостроительного зонирования.

- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат документации по планировке территории, утвержденной приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 19.04.2024 № 53 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1044001:45652, 47:07:1044001:294, 47:07:1044001:227, 47:07:1044001:122, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение» (с изменениями, утвержденными приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.08.2024 № 132 «О внесении изменений в приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 19.04.2024 № 53 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1044001:45652, 47:07:1044001:294, 47:07:1044001:227, 47:07:1044001:122, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение»).

- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат Правилам благоустройства и санитарного содержания территории МО «Заневское городское поселение», утвержденных решением совета депутатов от 25.02.2020 № 07 (с изменениями от 19.04.2022 № 08, 18.04.2023 № 25, 20.12.2023 № 115).

Администрация Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области рекомендует к согласованию представленные проекты.

Глава администрации

А.В. Гердий