

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Торгово-развлекательный комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, кад. № 47:07:0722001:70289

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 – многофункциональная общественно-деловая зона объектов административного, делового и торгового назначения (ст. 21). Основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства рассматриваемой территориальной зоны предусмотрено размещение объектов: «Объекты торговли, (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), код 4.2, «Хранение автотранспорта», код 2.7.1.

Документация по планировке территории утверждена Постановлением администрации № 265 от 19.12.2011 г. «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной линией железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, границей МО «Муринское сельское поселение», полевой дорогой посёлок Бугры-деревня Лаврики, границей населенного пункта деревня Лаврики, расположенной на территории МО «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» (далее – ППТ). Участок расположен под № 76, в границах которого предусмотрено размещение объектов торговли, логистики, транспортной инфраструктуры.

Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 (п. 7) утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

1.1) К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

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



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

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

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

Зеленая цветовая палитра

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

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

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

RAL 110 80 40 NCS S 2020-G60Y	RAL 120 70 30 NCS S 2020-G50Y	RAL 110 50 20 NCS S 4010-G30Y	RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 170 50 25 NCS S 4020-B90G	RAL 170 40 40 NCS S 5020-B90G	RAL 140 50 10 NCS S 4010-G10Y	RAL 150 50 10 NCS S 4005-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 15 NCS S 3020-B10G
RAL 220 90 05 NCS S 1510-B	RAL 280 90 05 NCS S 1005-R80B	RAL 260 70 15 NCS S 2020-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-B90G	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-R80B
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

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.

4.1.2. К металлическим элементам фасадов (кровли, водостоков, ограждений, дверей):



Требования частично соблюдены.

Цвета металлических элементов фасадов (кровли, водостоков, ограждений, дверей, элементов витражей и т.д.) должны приниматься в соответствии с п. 4.1.2.

Отсутствуют сведения о соотношении основных пастельных цветов фасадных покрытий и дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий. Соотношение соблюдено, но рекомендуется дополнить пояснительную записку соответствующими сведениями.

Необходимо указать цветовые решения элементов вывесок.

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 частично соблюдены.

Не указан материал отделки 1 этажа. При этом учесть, что первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки).

Необходимо указать материалы дверей, вывесок.

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, граффито 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.

Требования частично соблюдены.

Отсутствуют сведения об организации системы видеонаблюдения. При условии ее организации 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.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, 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 предусмотреть освещение всех входных групп и подсветку информационных конструкций. Размещение видимого оборудования отразить на развертках фасадов (в случае, если оборудование не просматривается со стороны фасадов, следует отразить его на схеме с помощью условных обозначений).

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.

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.

Один из рядов парковочных мест не разделен пешеходными зонами (дорожками, проходами) при ширине более 100 м.

Следует указать на СПОЗУ пути движения пешеходов и транспорта.

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 частично соблюдены.

На схеме развертки фасада в осях М-А не отображена лестница, расположенная справа от выступающего объема в осях Ж-Е и отображенная на схеме освещения и на плане 1 этажа. Необходимо устранить противоречие.

Входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. Часть входов организована выше уровня земли, однако входы для посетителей соответствуют требованиям. Необходимо обосновать в пояснительной записке решения относительно входов.

Необходимо на развертках фасадов указать материал отделки первого этажа (первый этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки)).

Необходимо дополнить пояснительную записку сведениями об информационных носителях: при оформлении используются ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из четырех корпусов» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Янино-Аэродром, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:20663 (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 ТЖ.5.08.5 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ст. 59). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрена «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Земельный участок с кадастровым номером **47:07:1039001:20663** расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил (с изменениями – приказ Комитета от 18.04.2025 № 37) 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:

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):



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):

RAL 100 93 05 RGB: R244 G242 B235	RAL 000 90 00 RGB: R232 G232 B230	RAL 000 80 00 RGB: R201 G200 B199	RAL 000 75 00 RGB: R186 G186 B186	RAL 100 70 05 RGB: R188 G187 B180	RAL 100 80 05 RGB: R200 G199 B190	RAL 200 80 05 RGB: R190 G201 B199	RAL 200 70 05 RGB: R182 G173 B181
RAL 000 55 00 RGB: R130 G130 B130	RAL 060 90 05 RGB: R237 G227 B218	RAL 060 85 05 RGB: R225 G214 B206	RAL 070 85 05 RGB: R222 G213 B204	RAL 080 80 05 RGB: R205 G199 B191	RAL 085 90 10 RGB: R239 G229 B211	RAL 085 85 10 RGB: R221 G212 B193	RAL 080 80 10 RGB: R211 G198 B181
NSC S 4005-R20B	NSC S 4005-Y80R	NSC S 5502-Y	NSC S 3502-Y	NSC S 3502-R			

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

RAL 120 60 05 RGB: R146 G148 B139	RAL 300 60 05 RGB: R145 G144 B152	RAL 080 50 05 RGB: R123 G117 B110	RAL 060 40 05 RGB: R121 G110 B105	RAL 000 45 00 RGB: R107 G106 B105	RAL 000 35 00 RGB: R80 G80 B80	RAL 300 50 05 RGB: R119 G117 B125	RAL 300 40 05 RGB: R95 G93 B100
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

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):

RAL 7040 RR 21	RAL 7000 RR 22	RAL 7015 RR 23	RAL 9006 RR 40	RAL 6020 RR 11	RAL 6021 RR 36	RAL 6002 RR 37	RAL 6025 RR 38
RAL 1001 RR 30	RAL 8025 RR 31	RAL 8019 RR 32	RAL 9007 RR 41	RAL Cuprum Steel RR 30	RAL 3011 RR 23	RAL 3009 RR 29	RAL 8004 RR 750

Требования частично соблюдены.

Цветовое решение боксов кондиционеров RAL 9006 не соответствует требованиям. Рекомендуется заменить цвет на RAL 9007, соответствующие требованиям из п. 1.2 к металлическим элементам фасадов.

На листе 15.7 допущена опечатка: указано, что цветовое решение материала «Плитка основного фасада (меланж)» - RAL 000 90 10, однако на других листах данный цвет подписан как RAL 090 90 10, который соответствует требованиям. Необходимо устранить ошибку.

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 частично соблюдены.

Цоколь визуально не выделен на фасаде. 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. Отразить соответствующие сведения (об антивандальных свойствах цоколя), выделить цоколь на фасадах или обосновать решение с отсутствием выделения цоколя на фасадах.

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.

В пояснительной записке уточнить сведения об организации систем вентиляции, связи и телекоммуникации.

На фасадах не отражено размещение осветительного оборудования, оборудования видеонаблюдения, отсутствуют сведения о высоте его размещения и выступании от плоскости фасадов. 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.

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 частично не соблюдены.

На фасадах не отражено размещение 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.

Необходимо указать, что в подсветке применяются источники белого цвета.

Необходимо предусмотреть освещение всех входных групп жилой и общественной части, подсветку информационных знаков и конструкций.

Следует представить дополнительные визуализации в темное время суток с демонстрацией решений по освещению входных групп и подсветке информационных носителей.

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);

– 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, 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.

б) 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). 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 (или) цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях более чем на 50%;

– 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 не соблюдены.

На листе 15.8 часть входов в здание организована в одной отметке с уровнем земли.

Необходимо оборудовать навесами все входы в здание. На разворотах фасадов в альбоме не представляется возможным

определить соблюдение данного требования, так как изображения имеют низкое разрешение, а падающие тени от козырьков не видны.

Цоколь визуально не выделен на фасаде. Цоколь и первый этаж должны выполняться выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). Отобразить соответствующие сведения (об антивандальных свойствах цоколя и облицовки первого этажа), выделить цоколь на фасадах или обосновать решение с отсутствием выделения цоколя.

При использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами. Необходимо соблюдение данного требования для фасадов с несколькими цветовыми/фактурными покрытиями (корпуса 3 и 4 соответствуют требованиям). Рекомендуется дополнительно представить схемы фрагментов фасадов (визуализаций или разверток), где будет максимально наглядно демонстрироваться соблюдение данного требования.

При оформлении информационных носителей необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов. В домовом знаке и вывесках на фрагменте фасада на листе 16 применены информационные носители с декоративными элементами. Необходимо привести в соответствие с требованиями.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области по материалам «Кафе и ресторан со встроенным пищеблоком» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Аннинское сельское поселение», п. Аннино, ул. Садовая, д. 18а, кадастровый номер земельного участка 47:14:0502018:16 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки Аннинского городского поселения, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.10.2021 № 139 (ст. 15.5) (с изменениями от 18.08.2023 № 121 (п. 6)), участок расположен в границах территориальной зоны О1 – общественно-деловая зона. Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «общественное питание» (код 4.6).

Альбом АГО ОКС необходимо откорректировать в соответствии с Приложением 1 Порядка рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области (далее – совет) архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятого решением совета (далее – Приложение 1 Порядка), и дополнить недостающими разделами, а именно:

- представить пояснительную записку в составе альбоме (п. 5 Приложения 1 Порядка);
- фотофиксация современного состояния земельного участка, на котором планируется создание ОКС с указанием видовых точек должна быть произведена не ранее 3 месяцев до даты подачи, представлена в составе не 4-х фотографий; необходимо представить не менее одной дополнительной фотографии окружающей застройки (п. 6 Приложения 1 Порядка);
- представить схему разверток фасадов по основным улицам (или по фасаду с главным входом) с отображением существующей застройки и элементов природного ландшафта в ортогональной проекции;
- для зданий сложной формы, схемы фасадов выполняются по всем плоскостям фасадов. При отображении плоскостей фасадов внутренних дворов, а также плоскостей фасадов, закрытых объемом планируемого ОКС, схемы фасадов выполняются совмещенными с условным сечением (заливка серого цвета) без подземной части (п. 11 Приложения 1 Порядка);
- представить фотореалистичные визуализации (визуализации лучшего качества), в том числе не менее 2-ух видов сверху (п. 12 Приложения 1 Порядка);
- представить поперечный разрез здания, оформить разрезы в соответствии с п. 15 Приложения 1 Порядка;

Архитектурный облик объекта **не** соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, утвержденным приказом Комитета градостроительной

политики Ленинградской области от 18.08.2023
№ 121 (ст. 15.5):

1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

Правилами благоустройства муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов МО Аннинское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области от 06.06.2012 № 17 (в ред. от 08.02.2024 № 3) (далее – Правила благоустройства) утвержден дизайн-код Аннинского городского поселения (далее – Дизайн-код), 2 глава которого устанавливает требования к цветовым решениям.

Образцы колеров цветовой палитры
для фасадов зданий, строений, сооружений (основной цвет)

NCS S 5010-Y70R RGB R:133 G:112 B:102	NCS S 3010-R RGB R:172 G:153 B:151	NCS 4030-Y90R RGB R:146 G:99 B:95	NCS S 3010-R RGB R:160 G:145 B:124
NCS S 5030-Y50R RGB R:130 G:91 B:66	NCS S 4010-Y70R RGB R:157 G:137 B:127	NCS S 3005-Y50R RGB R:175 G:164 B:152	NCS S 5020-Y30R RGB R:134 G:108 B:78
NCS S 4010-Y10R RGB R:160 G:149 B:123	NCS S 4020-Y30R RGB R:160 G:134 B:102	NCS S 2020-Y30R RGB R:206 G:179 B:139	NCS S 2020-Y40R RGB R:201 G:169 B:135
NCS S 2020-Y10R RGB R:200 G:183 B:139	NCS S 2020-Y RGB R:199 G:187 B:142	NCS S 2010-Y30R RGB R:184 G:192 B:173	NCS S 3005-B80G RGB R:162 G:169 B:166
NCS S 4005-R20B RGB R:148 G:141 B:142	NCS S 5010-B10G RGB R:112 G:124 B:129	NCS S 5030-Y80R RGB R:122 G:79 B:69	NCS S 3020-Y70R RGB R:180 G:145 B:129
NCS S 3020-Y60R RGB R:176 G:144 B:123	NCS S 2030-Y40R RGB R:202 G:156 B:114	NCS S 4030-Y30R RGB R:159 G:122 B:81	NCS S 1030-Y20R RGB R:234 G:200 B:139

Образцы колеров цветовой палитры
для фасадов зданий, строений, сооружений (основной цвет)

NCS S 2040-Y20R RGB R:206 G:163 B:95	NCS S 4050-Y80R RGB R:155 G:146 B:141	NCS 1505-G90Y RGB R:212 G:208 B:191	NCS S 3010-Y80R RGB R:175 G:156 B:147
NCS S 3502-Y RGB R:164 G:161 B:154	NCS S 1505-Y40R RGB R:213 G:203 B:186	NCS S 3502-R RGB R:164 G:161 B:159	NCS S 4005-Y20R RGB R:155 G:147 B:131
NCS S 3005-G50Y RGB R:169 G:171 B:158	NCS S 3005-G20Y RGB R:167 G:171 B:163	NCS S 4010-G10Y RGB R:136 G:148 B:134	NCS S 5010-G90Y RGB R:133 G:127 B:106
NCS S 5020-Y80R RGB R:130 G:76 B:23	NCS S 5502-Y RGB R:123 G:120 B:118	NCS S 6010-Y30R RGB R:120 G:104 B:86	NCS S 1020-Y20R RGB R:230 G:206 B:157
NCS S 0602-G06Y RGB R:236 G:236 B:231			

Иные цвета возможно использовать только при условии согласования допустимости их применения к конкретному объекту в ходе рассмотрения АГО Консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области

Образцы колеров отделочного кирпича



*допускается кирпич "флэш"

Образцы колеров цветовой палитры
для фасадов зданий, строений, сооружений (дополнительный цвет)

NCS S 1500-N RGB R:210 G:208 B:204	NCS S 0502-Y50R RGB R:242 G:236 B:227	NCS S 1002-R RGB R:224 G:218 B:217	NCS S 3502-B RGB R:157 G:160 B:160
NCS S 5030-Y50R RGB R:230 G:218 B:174	NCS S 4010-Y70R RGB R:179 G:167 B:141	NCS S 0515-Y20R RGB R:247 G:227 B:182	NCS S 0520-Y20R RGB R:246 G:220 B:165
NCS S 1010-Y20R RGB R:228 G:214 B:183	NCS S 1015-Y20R RGB R:238 G:214 B:169	NCS S 1515-Y20R RGB R:217 G:199 B:158	NCS S 2005-Y20R RGB R:200 G:193 B:177

Рис. 16

Образцы колеров цветовой палитры
для фасадов зданий, строений, сооружений (дополнительный цвет)

NCS S2020-Y20R RGB R:204 G:180 B:138	NCS S 3020-Y20R RGB R:176 G:153 B:114	NCS S 5005-Y20R RGB R:137 G:129 B:115	NCS S 5020-Y20R RGB R:138 G:114 B:82
NCS S 5030-Y50R RGB R:230 G:218 B:174	NCS S 4010-Y70R RGB R:179 G:167 B:141	NCS S 0515-Y20R RGB R:247 G:227 B:182	NCS S 0520-Y20R RGB R:246 G:220 B:165
NCS S 6005-Y20R RGB R:114 G:107 B:94	NCS S 1005-Y30R RGB R:223 G:215 B:197	NCS S 1030-Y20R RGB R:232 G:192 B:135	NCS S 1505-Y30R RGB R:216 G:206 B:189
NCS S 2030-Y30R RGB R:204 G:164 B:114	NCS S 2040-Y30R RGB R:204 G:155 B:97	NCS S 7010-Y30R RGB R:95 G:82 B:66	NCS S 1020-Y40R RGB R:229 G:193 B:153
NCS S 1510-Y40R RGB R:217 G:198 B:173	NCS S 1515-Y40R RGB R:219 G:193 B:161	NCS S 3010-Y40R RGB R:179 G:159 B:138	NCS S 3020-Y40R RGB R:175 G:145 B:116
NCS S 4030-Y40R RGB R:153 G:113 B:78	NCS S 5020-Y40R RGB R:136 G:107 B:81	NCS S 5030-Y40R RGB R:132 G:94 B:62	NCS S 1515-Y50R RGB R:214 G:187 B:160

Образцы колеров цветовой палитры
для фасадов зданий, строений, сооружений (дополнительный цвет)

NCS S 2020-Y50R RGB R:204 G:153 B:119	NCS S 5005-Y50R RGB R:136 G:125 B:116	NCS S 5020-Y50R RGB R:136 G:107 B:87	NCS S 1515-Y60R RGB R:215 G:185 B:165
NCS S 2030-Y60R RGB R:205 G:153 B:123	NCS S 3010-Y60R RGB R:176 G:156 B:140	NCS S 3040-Y60R RGB R:175 G:115 B:85	NCS S 5020-Y60R RGB R:135 G:103 B:85
NCS S 5030-Y60R RGB R:128 G:84 B:62	NCS S 2020-Y70R RGB R:200 G:164 B:147	NCS S 4030-Y70R RGB R:152 G:104 B:87	NCS S 4040-Y70R RGB R:144 G:88 B:70
NCS S 2010-Y80R RGB R:194 G:175 B:166	NCS S 2020-Y80R RGB R:196 G:161 B:151	NCS S 4020-Y80R RGB R:152 G:116 B:107	NCS S 4030-Y80R RGB R:148 G:102 B:93
NCS S 2010-Y90R RGB R:196 G:178 B:172	NCS S 2020-Y90R RGB R:201 G:162 B:155	NCS S 3010-Y90R RGB R:174 G:156 B:151	NCS S 5030-Y90R RGB R:119 G:77 B:73
NCS S 3010-R20B RGB R:172 G:156 B:161	NCS S 3010-R70B RGB R:162 G:164 B:175	NCS S 2010-B10G RGB R:176 G:186 B:189	NCS S 2005-B20G RGB R:186 G:194 B:194

Образцы колеров цветовой палитры
для фасадов зданий, строений, сооружений (дополнительный цвет)

NCS S3010-B50G RGB R:151 G:166 B:166	NCS S 2005-B80G RGB R:187 G:193 B:190	NCS S 4010-B90G RGB R:133 G:148 B:141	NCS S 5020-B90G RGB R:94 G:119 B:107
NCS S 6020-B90G RGB R:70 G:95 B:85	NCS S 6020-G RGB R:73 G:95 B:79	NCS S 4020-G10Y RGB R:119 G:144 B:117	NCS S 6020-G10Y RGB R:76 G:97 B:77
NCS S 2005-G50Y RGB R:191 G:196 B:188	NCS S 2010-G20Y RGB R:180 G:190 B:174	NCS S 4005-G20Y RGB R:146 G:150 B:142	NCS S 3010-G30Y RGB R:165 G:173 B:155
NCS S 2050-G50Y RGB R:193 G:193 B:180	NCS S 4005-G50Y RGB R:149 G:150 B:136	NCS S 2010-G90Y RGB R:197 G:192 B:160	NCS S 6010-G90Y RGB R:111 G:105 B:89

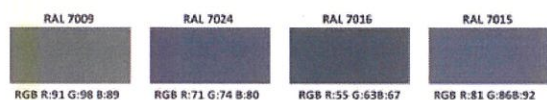
Рис.18

Иные цвета возможно использовать только при условии согласования допустимости их применения к конкретному объекту в ходе рассмотрения АГО Консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области

2.4.1. Ограждения входных групп выполняются с использованием лаконичных решений. Запрещена установка кованых ограждений входной группы, балкона и козырька на панельных строениях и домах хрущевской постройки. Устройство глухих ограждений не допускается.

2.4.2. Ограждение входной группы необходимо выполнять из нержавеющей стали либо металла. Цвет в соответствии с рекомендуемыми колористическими решениями (рис. 20).

Образцы колеров для окраски металлических декоративных и конструктивных элементов фасада (ограждений балконов, кронштейнов, ламелей, флагодержателей и т.д.)



*Возможны незначительные отклонения от указанных колеров

Рис.20

Иные цвета возможно использовать только при условии согласования допустимости их применения к конкретному объекту в ходе рассмотрения АГО Консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области

Образцы колеров для окраски оконных, дверных заполнений (ограждений балконов, кронштейнов, ламелей, флагодержателей и т.д.)



*Возможны незначительные отклонения от указанных колеров

Рис.21

Иные цвета возможно использовать только при условии согласования допустимости их применения к конкретному объекту в ходе рассмотрения АГО Консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области

Требования не соблюдены.

Цветовые решения отделочных материалов фасадов должны соответствовать перечню цветов, закрепленному Дизайн-кодом Аннинского городского поселения.

При этом учесть, что цветовые решения металлических декоративных и конструктивных элементов фасада (ограждений балконов, кронштейнов, ламелей, флагодержателей и т.д.) входных групп должны соответствовать п. 2.4.2. Дизайн-кода, а цветовые решения оконных, дверных заполнений - п. 2.5.8. Цветовые решения металлических элементов фасадов также должны быть отражены на развертках.

При корректировке цветовых решений необходимо учесть, что площадь покраски основным цветом должна составлять не менее 60 % от площади покрытия фасада здания.

2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:

- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,

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

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

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

Требования соблюдены.

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

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

– 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,

– не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,

– 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,

– при проектировании и 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.

– размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов на просматриваемых с территорий общего пользования (лицевых) фасадах ранее введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов выше 1 этажа запрещено. Данный запрет не распространяется в случае внутреннего размещения систем (в том числе внутри лоджий) или предусмотренного проектом/проектом реконструкции здания скрытого размещения (короба/корзины иные защитные конструкции) систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов.

– в иных случаях при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки и декоративные короба/корзины, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Требования не соблюдены.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Необходимо представить соответствующую информацию в пояснительной записке. При этом учесть, что при проектировании и строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, либо предусматривать их внутреннее размещение. Также 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.

Не указана высота размещения осветительного оборудования, а также то, насколько оно выступает от плоскости фасада.

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

В соответствии с п. 4.7. Правила благоустройства предусмотрено:

- номерные знаки жилых и общественных зданий, элементы городской информации и витрины должны освещаться в темное время суток;

- при проектировании наружного освещения должны быть обеспечены: **необходимый уровень освещенности входов**, эстетика дизайна, вандалоустойчивость, высокое качество материалов и технологий, длительный срок сохранения декоративных и эксплуатационных свойств осветительного оборудования;

Для пешеходных и транспортных коммуникаций в пределах жилой застройки нормируется средняя горизонтальная освещенность:

- настенные светильники (бра, плафоны) для освещения проездов, пешеходных дорожек, площадок - высота размещения не менее 3,0 м;

- настенные светильники для освещения входов, арочных проездов - высота размещения 2,5 м - 3,0 м.

В соответствии с дизайн-кодом Аннинского городского поселения:

1) Подсветка информационных конструкций, размещаемых на зданиях, строениях, сооружениях, должна:

- **организовываться для всех типов информационных конструкций;**
- организовываться без использования светодинамических и мерцающих эффектов;

- **иметь внутреннее (встроенное в конструкцию) освещение без использования внешней подсветки посредством выносного освещения (в том числе подсветки фасада за вывеской);**

- иметь нейтральное цветовое решение, соответствующее цветовому решению фасада здания, строения, сооружения (допускается использование теплого и холодного белого света);

- иметь электрооборудование (провода), окрашенные в цвет фасада здания, строения, сооружения;

В случае применения архитектурной подсветки здания необходимо учитывать следующие требования:



2.12. Архитектурная подсветка зданий и витрин.

2.12.1. Архитектурное освещение должно подчеркивать важные архитектурные элементы зданий. Объемные архитектурные элементы с многосторонним обзором должны освещаться с разных положений с выраженным основным направлением потока освещения, углом светового пучка, с учетом плоскости фасада (рис. 24).



Рис. 24

2.12.2. Освещенность при полном охвате здания должна учитывать размеры простенков, глубину выступов, ниш, размещение архитектурных элементов.

2.12.3. Соотношение освещенной части к общей площади фасада не должно превышать 1:3 при ровных фасадах и 1:5 при разноцветных и рельефных фасадах.

2.12.3. Установки архитектурно-художественного освещения не должны производить слепящее действие на водителей транспорта и пешеходов (приборы архитектурного освещения должны располагаться таким образом, чтобы их выходные отверстия не могли оказаться в поле центрального зрения водителей и пешеходов в главных направлениях движения или экранировались светозащитными устройствами).

2.12.4. Подсветка зданий, строений, сооружений (в том числе витрин) осуществляется белым светом с

коррелированной цветовой температурой (T_c) в диапазоне 2700 – 5000К.

2.12.5. При обустройстве АХП не допускается засветка окон жилых помещений, а также камер видеонаблюдения.

2.12.6. Светильники АХП, размещаемые на жилых домах, должны иметь защитные экраны и возможность юстировки.

2.12.7. Не допускается применение цветной подсветки фасадов и витрин.

2.12.8. Допустимые виды подсветки витрин:

- освещение по периметру витрины;

- заливающая или акцентирующая подсветка на элемент (элементы) экспозиции и информационного оформления при этом площадь акцентирующего освещения должна составлять не более 20% площади витрины.

2.12.9. Осветительные приборы должны быть установлены таким образом, чтобы их выходные отверстия или отраженные от выставленных товаров блики не попали в центральное поле зрения водителей и пешеходов, находящихся на расстоянии не менее 1 м от стекла витрины.

2.12.10. Освещение витрины не должно содержать мерцающих, пульсирующих элементов, смены цвета подсветки.

2.13. Праздничная подсветка

2.13.1. Размещение праздничной подсветки на фасадах и витринах зданий на территории МО Аннинское городское поселение допустимо в период с 01 декабря по 1 февраля. В иной период праздничная подсветка должна быть демонтирована или полностью отключена.

Требования частично не соблюдены.

Подсветка зданий, строений, сооружений (в том числе витрин) осуществляется белым светом с коррелированной цветовой температурой (T_c) в диапазоне 2700 – 5000К. В представленных графических материалах подсветка имеет желтый оттенок.

Подсветка информационных конструкций (вывески, домовых знаков), размещаемых на зданиях, строениях, сооружениях, должна иметь внутреннее (встроенное в конструкцию) освещение без использования внешней подсветки посредством выносного освещения (в том числе подсветки фасада за вывеской).

Архитектурная подсветка фасада имеет несколько хаотичный характер, не подчеркивает пластику фасада, выразительные архитектурные элементы и предположительно засвечивает окна. Следует также предусмотреть подсветку всех входных групп.

Не указана высота размещения осветительного оборудования, а также то, насколько оно выступает от плоскости фасада. 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.

Из-за условности визуализаций объекта (перспективных видов в темное время суток) сложно в целом оценить качество архитектурной подсветки.

5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
- 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 жилую улицу.

Требования частично соблюдены.

На ситуационной схеме необходимо более четко отразить существующие элементы улично-дорожной сети и ОКС.

Неясно, чем обусловлен незначительный поворот здания относительно границы участка.

6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
- цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,
- 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),
- окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле. Проектом многоквартирных жилых домов следует предусматривать остекление всех балконов и лоджий. Остекление лоджий и балконов ранее введенных объектов осуществляется на основании согласованного проекта изменения фасада/проекта реконструкции здания единообразно для всех помещений.
- информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила оформления информационных носителей и элементов ориентирующей информации такие объекты должны выполняться в соответствии с данным документом.
- запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

В соответствии с дизайн-кодом Аннинского городского поселения:

- не допускается размещение вывесок путем непосредственного нанесения на поверхность фасада декоративно-художественного и (или) текстового изображения (методом покраски, наклейки и иными методами) (не относится к муралам и монументальной живописи) (п. 1.3);

- п. 1.5.1 определяет допустимые варианты размещения настенных вывесок.

- при проектировании вновь возводимых или реконструируемых объектов (многоэтажных жилых домов и отдельно стоящих зданий, сооружений), расположенных на территориях в границах которых предусматриваются «требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» в материалы, представленные на согласование, необходимо включать архитектурно-художественную концепцию размещения информационных конструкций и дополнительного оборудования на фасаде соответствующую настоящему стандарту, при этом рекомендуется увязывать концепцию с фасадными решениями объекта/квартала в части цветового решения подложки из ламелей, допустимых мест размещения информационных конструкций с учетом структуры фасада, унификации типов и размеров шрифтов, рекомендуемых к использованию. (п. 1.5.9)

- Максимальный размер настенной вывески в длину в случае размещения единичной конструкции ее длина должна быть не более 5 м, в случае размещения настенной вывески в виде комплекса идентичных взаимосвязанных элементов (текстовой части, декоративно-художественных элементов) длина каждого элемента должна составлять не более 3 м. (п. 1.5.15.)

- Настенная вывеска должна размещаться на расстоянии не менее 200 мм от оконных и дверных проемов, карниза, парапета кровли. (п. 1.5.16.)

- Размещение фасадной вывески осуществляется с соблюдением следующих требований (рис. 5):

- для зданий, строений, сооружений общая высота текстовой части текста с учетом высоты выносных элементов шрифта должна составлять не более 450 мм для вывески, состоящей из одной строки, и не более 550 мм для вывески, состоящей из двух строк (но не превышать 70% высоты подложки/фриза при размещении на нем), высота логотипа не более 550; (п. 1.5.20.)

- установлены требования к оформлению домовых знаков (п 3.1)

Требование частично не соблюдены.

На представленных схемах разверток фасадов неясно отображена организация входных групп, а именно: практически при каждой входной группе организовано крыльцо, что не соответствует требованиям, так как входы в здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. При этом крыльца не отображены на схемах с цветовыми решениями фасадов и визуализациях. Необходимо устранить противоречие.

Рекомендуется отобразить падающие тени на схемах фасадов для более четкой демонстрации организации навесов над входами в здание.

Фасад должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания).

При оформлении вывески необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов. Необходимо

представить концепцию вывески в соответствии с требованиями, представленными в Дизайн-коде.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Вокзальный комплекс на ст. Жаровская ВСМ по этапу 1 – Строительство участка Обухово-2 (искл.) – Великий Новгород ВСМ (вкл.) в рамках реализации объекта «Создание высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт-Петербург Москва (участок Крюково (Алабушево) – Обухово)» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов второго созыва Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 15 декабря 2017 года № 78 (с изменениями) (далее – правила), объект (предположительно, так как не представлена ситуационная схема и не приведен кадастровый номер участка) находится в границах территориальной зоны ТИ-2 – зона транспортной инфраструктуры объектов железнодорожного транспорта (ст. 67). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Железнодорожный транспорт» (код 7.1).

Альбом АГО ОКС необходимо оформить в соответствии с Приложением 1 Порядка рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области (далее – совет) архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятого решением совета, и дополнить недостающими разделами, а именно:

- пояснительной запиской;
- фотофиксацией современного состояния земельного участка, на котором планируется создание ОКС;
- укрупненной ситуационной схемой с показом существующих и планируемых ОКС и УДС;
- схемой разверток по фасаду с главным входом с отображением существующей застройки и элементов природного ландшафта в ортогональной проекции;
- схемами всех фасадов в ортогональной проекции (с указанием цветовых решений и материалов);
- схемой продольного разреза.

Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области» от 28 декабря 2024 года № 223 были утверждены требования к

архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Объект расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил **не предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.**

Вместе с тем ниже изложены рекомендации к архитектурно-строительному облику объекта в соответствии с требованиями, изложенными в части 5 статьи 66 главы IX раздела III.

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:

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

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

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

RAL 110 80 40 NCS S 2020-G60Y	RAL 120 70 30 NCS S 2020-G50Y	RAL 110 50 20 NCS S 4010-G30Y	RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 170 50 25 NCS S 4020-B90G	RAL 170 40 40 NCS S 5020-B90G	RAL 140 50 10 NCS S 4010-G10Y	RAL 150 50 10 NCS S 4005-B50G
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

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

Синяя цветовая палитра

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

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

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



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.

В альбоме АГО ОКС необходимо представить схемы фасадов с указанием цветовых решений материалов отделки.

На представленных отдельно схемах не указаны цветовые решения большей части материалов.

Цветовые решения отделочных материалов фасадов должны соответствовать п 1.1, цветовые решения металлических элементов фасадов (кровли, водостоков, ограждений, дверей и т.д.) – п. 1.2.

Цвета RAL 7021, RAL 9022 не соответствуют требованиям.

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.

Необходимо указать толщину керамогранита, который используется для отделки цоколя (не менее 10 мм).

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

Требования не соблюдены.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. При этом учесть, что запрещено 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 (декоративные решетки, коробка) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

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 не соблюдены.

Необходимо предусмотреть архитектурную подсветку фасадов, в том числе освещение входных групп, подсветку информационных знаков и конструкций.

На фасадах следует обозначить размещение осветительного оборудования. При этом учесть, что запрещено 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.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Требования частично соблюдены.

Рекомендуется проработать решение фасада в осях 18-2.

При наличии вблизи объекта лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства на укрупненной ситуационной схеме необходимо указать расстояние до них.

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 пишу 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).

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования частично не соблюдены.

Все входы в здание должны быть оборудованы навесами.

В пояснительной записке отобразить сведения о том, насколько цоколь западает в плоскость стены.

В пояснительной записке представить сведения об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа.

В пояснительной записке представить сведения об информационных носителях (об использовании ровных шрифтов, без засечек и декоративных элементов).

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов:
«Торгово-развлекательный комплекс» 2 очередь - 2 этап и 3 очередь - 3 этап, по адресу:
Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, кадастровый
номер земельного участка 47:07:0722001:70289»

Заказчик: ООО «СТЕЙТ»,

Проектная организации: ООО "ПКБ Мельникова"

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

В связи с тем, что проект уже ранее прошел оценку соответствия оценка объекта в целом не требуется. Вносимые конструктивные изменения не ухудшают внешний вид объекта.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

-

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):

Обеспечено

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

Соблюдены

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

Соблюдены

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

Рекомендуется к согласованию без повторного прохождения согласования архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент

Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования МО Аннинское городское поселение _____ А.С. Мучанко

31.07.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов:
«Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из четырех корпусов» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив Янино-Аэродром, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039001:2066»

Заказчик: Кислицыной Т.Л.

Проектная организация: ООО "Си Эм Си груп"

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

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

- Не представлено задание на проектирование утвержденное заказчиком. В связи с этим нет возможности проверить проект на соответствие требованиям задания.

-II. Отмеченные достоинства работы

Спокойные оттенки отделки фасадов создают комфортные условия для визуального восприятия комплекса в целом. Деликатные цветовые акценты задают ритм. Увязка с цветовыми решениями построенных очередей создают законченный образ квартала. Следует отметить удачные акценты, заданные разницей отметок и выделение вертикальных элементов уместной архитектурной подсветкой.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Не проработано благоустройство территории в целом. Отсутствие информации по используемым МАФ, озеленению. Зонирование дворовой территории показано условно, при этом благоустройство прилегающих корпусов выполнено более детально

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):

Обеспечено

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

Соблюдены

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

Не достаточны.

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

Рекомендуется к согласованию после доработки решений по планировке участка и благоустройству без повторного прохождения согласования архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент

Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования МО Аннинское городское поселение _____ А.С. Мучанко

31.07.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов: «*Кафе и ресторан со встроенным пищеблоком*» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО «Аннинское сельское поселение», п. Аннино, ул. Садовая, д. 18а, кадастровый номер земельного участка 47:14:0502018:16»

Заказчик: Кислицина Т.Л.

Проектная организации: ООО «СЗСМЭУ»

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:

1. Не полный состав ТЭП. Отсутствует информация:
 - общая площадь ОКС,
 - количество посетителей,
 - количество работников,
 - количество этажей,
 - высота здания.
2. Отсутствие сведений о транспортной и пешеходной доступности, пожарных проездах
3. Фотофиксация выполнена ранее 3 месяцев с момента подачи проекта
4. Схема планировочной организации участка выполнена не полностью
 - отсутствие информации о существующей застройке и существующих УДС и пешеходных путях доступа и примыкании к ним
 - отсутствие информации о площадках ТБО
 - отсутствие сортамента растений
 - МАФ, освещение, ограждение
5. Отсутствие разверток по основным улицам или по основному фасаду с отображением существующей застройки и ландшафта
6. Отсутствие информации об инженерных системах на фасаде
7. Отсутствие концепции вывесок и домовых знаков, соответствующих дизайн-коду
8. Отсутствие проработки входной группы, включая подсветку

II. Отмеченные достоинства работы

Соответствие цветовых решений фасада общему подходу к застройке на территории поселения. Спокойные оттенки отделки, применение планкена создают положительное впечатление.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

По примыкающему участку существующий пешеходный доступ, которым пользуются жители. Необходимо обеспечить сохранение возможности прохода. Проезд выполнен на склоне с разницей отметок 1м. не ясно, каким образом конструктивно обеспечивается разница отметок и защищается существующая пешеходная дорожка от обрушения. Для чего нужна пешеходная дорожка в щебне (северная часть участка)? Не проработано благоустройство территории. Отсутствие информации по используемым МАФ, озеленению. Колористическое решение не соответствует дизайн-коду. Отсутствует информация о цветах и материалах оконных и дверных заполнений, ограждений. Представленные визуализации ввиду их стилистики искаженно отражают внешний вид и материалы применяемые в фасадных решениях. Решения фасадов не выразительны и требуют доработки (Особенно фасад со стороны жилого дома). Раскладки фасадных плит и окон не увязаны.

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):

Не возможно установить ввиду отсутствия части информации на схеме планировочной организации

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

Не соблюдены

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

Требуется доработки.

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:

Не соответствует

Рекомендуется к доработке фасадных решений, решений по планировке участка, благоустройству с повторным прохождением согласования архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент

Начальник отдела архитектуры, градостроительства и землепользования МО Аннинское городское поселение _____ А.С. Мучанко

31.07.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Вокзальный комплекс на ст. Жаровская ВСМ»

Заказчик: АО «Росжелдорпроект»
Проектная организации: ООО «Желдорпроект»

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 частично **соответствует** требованиям:

- состав текстовых и графических материалов **не в полном объеме** соответствует требованиям к АГО, материалы для рассмотрения разрознены по отдельным документам, в качестве обосновывающих материалов предложены фрагменты документации, на которые нет ссылок в демонстрационном буклет.
- нет информации о Задании на проектирование.

Вопросы, требующие уточнения:

1. Является ли проект типовым для станций ВСМ? Вопрос связан с многократным превышением площадей и элементов планировочной структуры относительно заявленных пассажиропотоков (86 пасс./сутки)
2. Градостроительные документы, включая ППТ линейного объекта, разработаны ли и утверждены? Вопрос связан обоснованием параметров объектов и подъездных путей к зданию вокзала.
3. Вопрос входа-выхода: как понять, где вход на вокзал, как не перепутать выход со входом?
4. Как решается вопрос транспортной безопасности с учетом возможности транзитного входа в зал через двери выхода?
5. Чем обоснована глубина перехода под путями, с учетом что по разрезу переход может быть выше на 2-3м, с существенным уменьшением высот лестничных маршей и эскалаторов

II. Отмеченные достоинства работы

1. По совокупности представленных материалов информация по объемно-планировочным и фасадным решениям детализированная и подробная, на уровне стадии Проект.

2. Фасадные решения выполнены современными и по композиционным решениям, и по материалам. Здание обладает индивидуальностью и выразительностью, ассоциативно соответствует образу современного транспортного сооружения.

3. Планировочные решения выполнены с учетом формирования комфортной среды, в здании большие площади общественных пространств. Пути движения пассажиров

разработаны с многократным превышением расчетной пропускной способности, что гарантирует свободное и комфортное обслуживание пассажиров.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Отсутствуют градостроительные обоснования расположения здания вокзала и привокзальных объектов, нет ссылок на ППТ линейного объекта. Нет общего генплана территории с планируемыми подключениями к дорогам. Соответственно, в представленных материалах нив тексте, ни в графике нет обоснованных подтверждений подключения дорог и проездов проектируемого участка к дорожной сети Тосненского района Ленинградской области.

2. Согласно пункту 6.4.5 СП 395 СП 395.1325800.2018 «Транспортно-пересадочные узлы. Правила проектирования» свода правил, остановочные пункты наземного пассажирского транспорта общего пользования должны проектироваться с навесом, который выполнен в ветро- и влагозащитном исполнении.

Где навесы над остановкой автобусов?

3. Фасад, обращенный к поездам, за исключением интересной объемной конструкции кровельных свесов, выполнен утилитарно. При этом он хорошо обзревается из поезда. Рекомендуются его развить (витраж за лестнично-эскалаторным спуском, название вокзала и др.)

4. В схемах фасадных решений не указаны цвета основных фасадных алюминиевых панелей. Есть только упоминание шелкографии. Заявленные серые цвета не соответствуют цветам ПЗЗ Тосненского р-на № 223 от 28.12.2024

Необходимо уточнение с указанием корректных цветов в альбоме

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):

Соответствует, но требует дополнительных уточнений

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует, но требует дополнительных уточнений

Рекомендуется **после дополнения** альбома недостающими обосновывающими материалами **к согласованию** без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Бойцов Д.А.

31.07.2025



**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

31.07.2025 № 4466-02-03

на №	01-51-	от	30.07.2025
	490/2025		
вх. №	5417-02-03	от	30.07.2025

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

С.И. Лутченко

dadaeva.la@grtlo.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

администрации Заневского городского поселения Всеволожского
муниципального района Ленинградской области
по документам и материалам, поступившим на рассмотрение
Консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-
градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений
Ленинградской области.

**Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика
объекта: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и
пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из
четырех корпусов» по адресу: Ленинградская области, Всеволожский
муниципальный район, массив Янино-Аэродром, кадастровый номер
земельного участка 47:07:1039001:20663.**

- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат
генеральному плану Заневского городского поселения Всеволожского
муниципального района Ленинградской области в части функционального
зонирования.

- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат
Правилам землепользования и застройки Заневского городского поселения
Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

- 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** представленный проект.

Глава администрации

А.В. Гердий





ТОСНЕНСКИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

АДМИНИСТРАЦИЯ

**Комитет
по архитектуре и градостроительству**

пр. Ленина, д. 60, г. Тосно, Ленинградская область, 187000
телефон 8 (813-61) 32-515

электронная почта: arch_tosno@mail.ru

31.07.2025 № 03-02-04-1145/2025

На № 01-01-6563/2025 от 30.07.2025

Первому заместителю
председателя комитета
градостроительной политики
Ленинградской области –
Главному архитектору
Ленинградской области

Лутченко С.И.

Уважаемый Сергей Иванович!

Комитетом по архитектуре и градостроительству администрации Тосненского муниципального района Ленинградской области рассмотрены материалы архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства: «Вокзальный комплекс на ст. Жаровская ВСМ по этапу 1– Строительство участка Обухово-2 (искл.) – Великий Новгород ВСМ (вкл.) в рамках реализации объекта «Создание высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт- Петербург Москва (участок Крюково (Алабушево) – Обухово)» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение. Замечания отсутствуют.

Дополнительно сообщаем, что принимать участие на заседании консультативно-экспертного совета от администрации Тосненского муниципального района Ленинградской области 16.05.2025 будет врио председателя комитета по архитектуре и градостроительству, Семенихина В.А.

Врио председателя комитета



Семенихина В.А.

Кулаков Герман Владимирович, 8 (81361) 20337