

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, пос. Ильичево, кадастровый номер земельного участка: 47:01:1706001:7297, функциональное назначение объекта – «Гостиница», общая площадь объекта - 7068,4 кв. м., площадь застройки - 1129,8 кв. м., этажность объекта – 6/-1.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Первомайское сельское поселение», Выборгского муниципального района, Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 19.11.2021 № 147 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТР-4 – туристско-рекреационная зона (ст. 31). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТР-4 предусмотрено «Гостиничное обслуживание», код 4.7.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 16.07.2024 № 112 в правила землепользования и застройки МО «Первомайское сельское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:01:1706001:7297 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных правилами:

1. Статья 31 «Градостроительный регламент туристско-рекреационной зоны» глава 10 часть III:

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

5.1. 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.

5.1.1. К отделке фасадов:



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



Требования не соблюдены. Алюминиевые конструкции, покрытые пленкой в цвет NCS S 3005-Y50R не соответствуют требованиям, к алюминиевым конструкциям применяется палитра из пункта 1.2. Указать цветовое решение цоколя - темный бучардированный гранит, кровли. Визуализации цветового решения ограждение балконов – триплекс, цвет RAL 6025 RR 38 не соответствует представленному цвету в пункте 1.2.

5.2. 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;
- асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
- пластика, 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 не соблюдены. 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, необходимо конкретизировать в пояснительной записке информацию о цоколе.

Отсутствуют описание конструкции кровли в пояснительной записке, план кровли в графической части, ведомость кровельных материалов.

В пояснительной записке необходимо конкретизировать технологию изготовления алюминиевых конструкций, покрытых пленкой, следует учесть, что не допускается применение в качестве отделочных материалов фасадов объекта капитального строительства пленки.

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

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

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

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

Не допускается:

– размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах,

консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства;

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

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

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

Требования не соблюдены. В проектном решении отсутствует информация о размещении технического и инженерного оборудования на фасадах и кровли объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Необходимо продемонстрировать расположение инженерного оборудования в визуальных материалах, а также предоставить пояснение в пояснительной записке. Если какое-либо из перечисленного оборудования не предусмотрено это следует указать в пояснительной записке.

5.4. 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. В проекте отсутствует информация о применении архитектурной подсветки здания объекта, не предусмотрена подсветка информационных конструкций, в том числе домового знака, подсветки входных групп. На развертках фасадов следует выносками или с помощью условных обозначений указать места размещения элементов освещения. Следует 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.

5.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
- здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;
- здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
- ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
- если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
- открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

Требования соблюдены. На СПОЗУ необходимо обозначить схему движения автомобилей и пешеходов, проезд для пожарной техники.

5.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

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

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

– фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых 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, а в случае, если муниципальным правовым актом муниципального образования правилами благоустройства территории, установлены правила определения мест для размещения информационных конструкций – такие места должны быть предусмотрены в соответствии с данным документом.

Запрещается использовать крышу, в том числе инженерных сооружений, для размещения рекламных носителей.

Требования не соблюдены. на представленных материалах не все входы в здание оборудованы навесами.

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). Необходимо доработать пояснительную записку в части предоставления информации о цоколе.

На развертках фасадов необходимо обозначить места размещения рекламно-информационных носителей и домового знака (следует учесть, что при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.).

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, коробка) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов.

При рассмотрении проекта отмечена низкая проработка архитектурно-градостроительного облика объекта. Проектом не освещены территории, отсутствуют малые архитектурные формы – цветники, урны, парковочные столбики, скамейки и иные элементы благоустройства территории.

Необходимо представить информацию и обоснование об организации входов в здание не в одной отметке с уровнем земли. Необходимо продемонстрировать визуальные материалы всех водных групп.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Архитектурная концепция территории части планировочного микрорайона НС 05-08, квартал 1» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, планировочный микрорайон 05-08, квартал 1.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.05.2021 № 53, с изменениями от 25.09.2024 № 153 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТД – 1-3 – зона многофункционального общественно-деловой застройки в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории) (ст. 27.3).

В территориальной зоне ТД-1-3 основными и условно-разрешёнными видами использования не предусматривается строительство жилых домов.

Земельные участки расположены на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта **не соответствует** требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных Правилами:

«Статья 27.3. Территориальная зона ТД-1-3 (зона многофункциональной общественно-деловой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории)

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства (далее – требования).

Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле не устанавливаются.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

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

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

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

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

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

Желтая цветовая палитра

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

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

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

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

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

Серая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

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



Требования соблюдены. Необходимо подготовить сводную таблицу соотношения дополнительных и основных цветов относительно площади фасадов, учитывая площадь фасадов всего объекта. Следует учесть, что дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий должны занимать не более 30% площади фасадов.

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;

– 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).

В соответствии с пунктом 11 Приложения 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятого решением консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области (Протокол заседания консультативно-экспертного совета №1 от 14.02.2025 года) на схемах фасадов в ортогональной проекции должна быть представлена таблица по всем примененным на фасаде (визуально воспринимаемым) материалам отделки и декора (графическое изображение материала с пояснениями относительно размещения на плоскости фасада, наименование, характеристики). В том числе, должны быть указаны цвета применяемых для отделки фасада материалах (по таблице RAL, NCS).

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.

Информация отсутствует.

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).

Информация отсутствует.

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, 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 соблюдены.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Информации не достаточно чтобы сделать выводы о соблюдении требований. Не достаточно графических материалов, полностью отсутствует аналитическая часть проекта.

Заключение

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

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

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

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

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

6.1.1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра.

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

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

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 2 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 2 NCS S 2010-G10
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 1 NCS S 2020-B40

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 NCS S 4005-B80
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	------------------------------

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 1 NCS S 3020-B10
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 0 NCS S 4502-B

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

RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 150 50 10 NCS S 5005-B80G	RAL 180 30 30 NCS S 6020-B50G	RAL 220 40 25 NCS S 4030-B	RAL 240 40 15 NCS S 5020-B	RAL 270 30 20 NCS S 5020-R80B	RAL 280 20 30 NCS S 5040-R70B	RAL 290 40 2 NCS S 4030-R60
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

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

Желтая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

Серая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

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



Требования частично соблюдены.

В ведомости отделки фасадов указано, что цветовым решением материалов «Стеновые сэндвич-панели, толщ. 150мм, шир. 1000/1190мм, тип метал. профиля – стандартный» и «Керамогранит» (цоколь) является RAL 260 50 05, однако материалы визуальны отображены как более светлые (ближе к RAL 260 70 05). Следует устранить несоответствие.

Из-за широких контуров на развертках фасадов материал окон также выглядит темнее, чем заявлено в ведомости, хотя на визуализациях отображен корректно. Рекомендуется устранить нарушение требований.

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

Не указано цветовое решение логотипа и вывески «Ремесленник».

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

– цоколь – должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

Не допускается:

использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
- использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования)).

Требования соблюдены.

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

Требования частично не соблюдены.

В пояснительной записке указано, что в помещениях предусмотрена установка системы аспирации для очистки воздуха (рукавные фильтры со сменными накопителями). Следует представить более подробные сведения об организации системы вентиляции и применяемом оборудовании, а также информацию о том, влияет ли применяемое решение на внешний облик здания.

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования). Согласно п. 12 Статьи 1 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025, территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Фасад в осях 1-11 ориентирован на КАД, поэтому должен быть оснащен скрытой или внутренней системой водоотведения.

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

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

Отсутствуют сведения о высоте размещения осветительного оборудования, а также о том, насколько оно выступает 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 (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования). Дополнить соответствующей информацией пояснительную записку.

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

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

Освещение и осветительное оборудование

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- парковки, автостоянки, тротуары, тротуары - проезды, подъездные пути и пешеходные дорожки, центральные входы, входы в

подъезды многоквартирных домов и арки домов, контейнерные площадки для сбора твёрдых бытовых отходов;

- детские и спортивные площадки;
- рекламные щиты, вывески, информационные указатели, номерные знаки
- зданий (допускается их изготовление с использованием светоотражающих материалов без дополнительного освещения);
- витрины, фасады зданий и наружную часть сплошного ограждения производственных и строительных объектов в случае, если данные объекты находятся на расстоянии менее 500 метров от жилых домов. Обустройство вновь вводимых элементов наружного освещения и праздничной иллюминации согласовывается с администрацией и государственной инспекцией по безопасности дорожного движения

Требования частично соблюдены.

Необходимо предусмотреть подсветку всех входных групп. На визуализации в темное время суток не отображена для входа на боковом фасаде). На развертке фасада 11-1 вход на фрагменте фасада между осями 10 и 9 не оснащен подсветкой.

На визуализации подсветки главного входа не отображена подсветка информационных конструкций.

Отсутствуют сведения о высоте размещения осветительного оборудования, а также о том, насколько оно выступает 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 (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования). Дополнить соответствующей информацией пояснительную записку.

6.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

Требования соблюдены.

6.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– входные группы – входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружения (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

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

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

– фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

– окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

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

– запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Требования частично не соблюдены.

Все входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. На развертках фасадов указано, что отметка уровня земли располагается ниже отметки уровня чистого пола, однако также отображено, что входы в здание осуществляются с уровня основных подходов к зданию. Следует указать отметки входов, отметку поверхности земли в месте сопряжения поверхности земли и наружных стен. Ворота также должны быть оборудованы навесами.

Необходимо указать, насколько выступает цоколь от плоскости стены.

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

При использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования). Следует предусмотреть

соблюдение данного требования для фасада в осях 1-11, выходящего на КАД.

При оформлении информационных носителей необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов. Необходимо подтвердить официальными документами облик логотипа.

Возникает сомнение относительно корректности размещения адресных табличек, так как они не являются видимым со стороны основных подъездов к участку.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Складское здание с пристроенными офисными помещениями площадью 16000 кв. м» по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, Всеволожский пр., д. 113а, кадастровый номер земельного участка 47:07:1302051:171 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Всеволожск», Всеволожский муниципальный район, Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области 26.01.2022 № 7 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТП2 – зона размещения производственных объектов в границах населенных пунктов (ст. 30). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТП2 предусмотрен вид «Склады», код 6.9.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2024 № 225 в правила землепользования и застройки муниципального образования «город Всеволожск», Всеволожский муниципальный район, Ленинградской области внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1302051:171 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта **не соответствует требованиям** к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных правилами:

14. Часть 5 статьи 30 главы 9 части II:

«5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее – требования).

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:

К отделке фасадов производственных объектов следует применять серую и зеленую палитры.

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 1 NCS S 3020-B10G
RAL 220 90 05 NCS S 1510-B	RAL 280 90 05 NCS S 1005-R80B	RAL 260 70 15 NCS S 2020-R80B	RAL 260 70 05 NCS S 2502-B	RAL 240 70 15 NCS S 202-R90B	RAL 250 60 10 NCS S 3010-R90B	RAL 280 50 15 NCS S 4010-R70B	RAL 260 50 05 NCS S 4502-B

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

RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 150 50 10 NCS S 5005-B80G	RAL 180 30 30 NCS S 6020-B50G	RAL 220 40 25 NCS S 4030-B	RAL 240 40 15 NCS S 5020-B	RAL 270 30 20 NCS S 5020-R80B	RAL 280 20 30 NCS S 5040-R70B	RAL 290 40 2 NCS S 4030-R60B
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------

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

Желтая цветовая палитра

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

RAL 040 93 05 NCS S 1005-R10B	RAL 070 90 10 NCS S 1005-Y60R	RAL 070 70 20 NCS S 2010-Y40R	RAL 070 60 20 NCS S 3010-Y20R	RAL 070 40 30 NCS S 5020-Y20R	RAL 070 90 05 NCS S 1005-R10B	RAL 070 80 10 NCS S 2005-Y30R	RAL 050 70 1 NCS S 2010-R10B
RAL 060 60 10 NCS S 3010-Y70R	RAL 050 40 20 NCS S 5010-Y50R	RAL 090 90 05 NCS S 1002-Y	RAL 095 80 20 NCS S 2005-Y10R	RAL 085 90 20 NCS S 1010-Y20R	RAL 100 90 30 NCS S 1015-G60Y	RAL 090 80 20 NCS S 2005-Y20R	RAL 075 70 4 NCS S 2030-Y20R

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

RAL 080 80 50 NCS S 2020-Y30R	RAL 085 80 70 NCS S 2040-Y10R	RAL 070 70 60 NCS S 2040-Y30R	RAL 070 60 30 NCS S 3010-Y40R	RAL 060 40 20 NCS S 5010-Y50R	RAL 060 30 27 NCS S 6030-Y10R	RAL 075 50 20 NCS S 4010-Y30R	RAL 095 70 2 NCS S 2010-Y
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	------------------------------

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

Серая цветовая палитра.

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

RAL 100 93 05 NCS S 1002-G50Y	RAL 000 90 00 NCS S 1002-Y50R	RAL 000 80 00 NCS S 2500-N	RAL 000 75 00 NCS S 2002-R50B	RAL 100 70 05 NCS S 3000-N	RAL 100 80 05 NCS S 2002-Y	RAL 200 80 05 NCS S 2005-B50G	RAL 200 70 0 NCS S 3005-B20
RAL 000 55 00 NCS S 5500-N	RAL 060 90 05 NCS S 1505-Y60R	RAL 060 85 05 NCS S 1505-Y80R	RAL 070 85 05 NCS S 2005-Y30R	RAL 080 80 05 NCS S 2002-Y	RAL 085 90 10 NCS S 1005-Y30R	RAL 085 85 10 NCS S 1505-Y40R	RAL 080 80 1 NCS S 2005-Y40

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. Цветовое решение цоколя NCS S 1505 G90Y не соответствует требованиям, отсутствует в предложенных цветовых палитрах. Не указано цветовое решение кровли объекта.

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 не соблюдены. Цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм) и другие подобные материалы. В пояснительной записке следует прописать является ли применяемое фасадное решение цоколя – отделка искусственным камнем, антивандальным по своим характеристикам.

Отсутствуют описание конструкции кровли в пояснительной записке, план кровли в графической части, ведомость кровельных материалов.

В соответствии с методическими рекомендациями по формированию архитектурно-градостроительного облика объектов производственно-складского назначения (Типовые решения для зданий с

ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей и вентилируемых фасадов) не рекомендуется применение контрастных наличников окон и отливов по отношению к основному цвету фасада.

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. Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя

системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха (далее – оборудование).

Необходимо продемонстрировать расположение инженерного оборудования в визуальных материалах, а также предоставить пояснение в пояснительной записке. Если какое-либо из перечисленного выше оборудования не предусмотрено это следует указать в пояснительной записке.

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.

Отсутствует информация о системе водостоков.

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. На развертках фасадов следует выносками или с помощью условных обозначений указать места размещения элементов освещения. Следует 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.

Проектом не предусмотрена подсветка информационных конструкций, в том числе домового знака, освещение входных групп.

Следует представить визуализации в темное время суток с демонстрацией подсветки входных групп, информационных конструкций, архитектурной подсветки здания.

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 не соблюдены. Отсутствует информация об ограждении участка, если оно не предусмотрено это тоже прописывается в пояснительной записке, особенно для объектов промышленной зоны.

В соответствии с методическими рекомендациями по формированию архитектурно-градостроительного облика объектов производственно-складского назначения (Типовые решения для зданий с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей и вентилируемых фасадов) рекомендуется на СПОЗУ отразить схему

передвижения пешеходов, зону отдыха для работников, погрузочно разгрузочную зону, радиусы разворота техники, площадку для сбора ТБО.

Отсутствуют пути подъезда к воротам объекта со стороны фасада в осях 1-26.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

• 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 не соблюдены. В пояснительной записке необходимо конкретизировать информация о цоколе, следует учесть, что 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).

На развертках фасадов необходимо обозначить места размещения домового знака. Конкретизировать информацию об используемых шрифтах рекламно-информационных конструкций, следует учесть, что

при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Рекомендовано доработать проект в части благоустройства (малые архитектурные формы), продемонстрировать условия доступности для МГН.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Общежитие» по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, п. Платформа 69-й км, улица Всесезонная, уч. 1, кадастровый номер земельного участка: 47:03:1209002:183, функциональное назначение объекта – общежитие, площадь объекта – 1704,44 кв.м., площадь застройки 1060,6 кв.м, этажность объекта – 2 этажа

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Сосновское сельское поселение», Приозерского муниципального района, Ленинградской области, утвержденными решением Совета депутатов муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области от 20.08.2014 № 177 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТР-3 – зона объектов отдыха, досуга и санаторно-курортного лечения (ст. 59). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТЖ-4 предусмотрен вид «общежития», код 3.2.4. (приказ Комитета от 26.06.2025 № 59).

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 22.04.2024 № 57 в правила землепользования и застройки МО «Сосновское сельское поселение» Приозерского муниципального района Ленинградской области внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:03:1209002:183 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных правилами:

Статьи 57, 58, 59 параграфа §3. Зоны рекреационного назначения главы 9 дополнить частью 5 следующего содержания:

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

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

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.

Желтая цветовая палитра

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

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

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

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

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

Серая цветовая палитра.

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

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

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

RAL 120 60 05 NCS S 3502-G	RAL 300 60 05 NCS S 3005-R60B	RAL 080 50 05 NCS S 4050-Y50R	RAL 060 40 05 NCS S 5005-Y50R	RAL 000 45 00 NCS S 6500-N	RAL 000 35 00 NCS S 7500-N	RAL 300 50 05 NCS S 4502-R	RAL 300 40 05 NCS S 6010-R70B
-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

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

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



Требования не соблюдены. Выбранная цветовая палитра частично не соответствует Правилам в части цветовых решений: RAL 8017, NCS S 7010-Y10R. При этом учесть, что цветовые решения отделочных материалов фасадов должно соответствовать требованиям пункта 1.1, а цветовые решения металлических элементов фасадов (кровли, водостоков, ограждений, дверей) - требованиям пункта 1.2.

Необходимо дополнить пояснительную записку сведениями о цветовых решениях, соотношении основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70%) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).

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

— цоколь — 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;

- 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 не соблюдены. Цоколь – 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. Отсутствуют сведения об антивандальных свойствах материала цоколя, необходимо отразить соответствующую информацию в пояснительной записке.

Не допускается использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа.

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 не соблюдены. Отсутствует информация о наличии/отсутствии технического оборудования.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения и вентиляции воздуха. Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер. Отсутствуют сведения о высоте размещения осветительного оборудования и параметрах выступающих от плоскости фасадов частей 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.

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. Следует предусмотреть размещение наружных блоков кондиционирования в декоративных корзинах на фасаде. Не допускается устройство наружной системы водоотведения, необходимо предусмотреть скрытый или внутренний водосток.

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 для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета. На представленной визуализации в темное время суток освещение имеет желтый оттенок.

В пояснительной записке отсутствуют сведения о подсветке входных групп.

Необходимо предусмотреть подсветку информационных знаков и конструкций.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

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

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

Требования не соблюдены. Необходимо указать расстояние от объекта до границ лесного массива.

На СПОЗУ необходимо обозначить схему движения автомобилей и пешеходов, проезд для пожарной техники.

На СПОЗУ четко не отображена информация о расположении машино-мест в границах участка (присутствует неясность в части условного обозначения), общей площади объекта. В таблице расчета машино-мест указано, что всего в границах участка размещено 15 м/м, однако это не соответствует представленному на СПОЗУ.

Необходимо дополнить альбом информацией об ограждении участка, в т.ч. его внешнем облике.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению

– входные группы:

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

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования не соблюдены.

Входы в здания должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли.

Первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (необходимо прописать в пояснительной записке).

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

На развертках фасадов необходимо обозначить места размещения рекламно-информационных носителей и домовых знаков (следует учесть, что при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.).

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:762 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки Мурино городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 30.12.2020 № 81, участок расположен в границах территориальной зоны ТД-1-1 – многофункциональная общественно-деловая зона объектов административного, делового, торгового и жилого назначения (ст. 22). Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрена многоэтажная жилая застройка (код 2.6). Предельное (максимальное) количество надземных этажей (включая мансардный этаж) зданий, строений и сооружений застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 12 этажей.

Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 (п. 7) утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0723001:762 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

6.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства:

6.1.1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

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

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

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

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

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

Зеленая цветовая палитра

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

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

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

RAL 110 80 40 NCS S 2020-G60Y	RAL 120 70 30 NCS S 2020-G50Y	RAL 110 50 20 NCS S 4010-G30Y	RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 170 50 25 NCS S 4020-B90G	RAL 170 40 40 NCS S 5020-B90G	RAL 140 50 10 NCS S 4010-G10Y	RAL 150 50 10 NCS S 4005-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-B80G	RAL 180 30 30 NCS S 6020-B50G	RAL 220 40 25 NCS S 4030-B	RAL 240 40 15 NCS S 5020-B	RAL 270 30 20 NCS S 5020-R80B	RAL 280 20 30 NCS S 5040-R70B	RAL 290 40 20 NCS S 4030-R60B
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

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

Желтая цветовая палитра

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

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

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

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

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

Серая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

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

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

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке цвет RAL 000 35 00 обозначен как основной пастельный цвет, однако, в соответствии с правилами, он относится к дополнительным контрастным цветам декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий серой цветовой палитры.

Цвета металлических элементов фасадов, в том числе корзин для наружных блоков кондиционирования и заборных решеток механической вентиляции, должны приниматься в соответствии с пунктом 6.1.2.

Вероятно, вместо RAL 000 90 00 следует предусмотреть иное обозначение цветового решения соответствующих фасадных покрытий,

более светлого оттенка (например, RAL 9010 из красной цветовой палитры).

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

— цоколь — должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

Не допускается:

— окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

— использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

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

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

Требования частично соблюдены.

Цоколь визуально не выделен на фасадах.

Также необходимо дополнить пояснительную записку сведениями об антивандальных характеристиках материала цоколя и первого этажа.

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

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

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

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

Не допускается:

— размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах,

консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства;

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

- при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены;

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

Требования частично соблюдены.

Необходимо предусмотреть установку наружных блоков системы кондиционирования для нежилых помещений 1 этажа.

На поэтажных планах часть квартир не оборудована корзинами для скрытого размещения блоков кондиционирования. Необходимо проверить альбом и исправить вышеуказанную ошибку.

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

В соответствии с п. 6.13, п. 44.5.3, п. 44.8.4 Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденных Решением Совета депутатов четвертого созыва МО «Муринское городское поселение» Всеволожского

муниципального района Ленинградской области от 19.06.2024 № 349, необходимо предусматривать архитектурную подсветку зданий

Требования частично соблюдены.

Наблюдается несоответствие между принципом организации подсветки входных групп, указанным в пояснительной записке (светильники, интегрированные в горизонтальную поверхность навеса), и перспективным видом 7, где вход освещается за счет настенного светильника. Необходимо устранить несоответствие и представить актуальную информацию, в том числе в графических материалах, указать, как осуществляется подсветка входных групп, расположенных под нависающей частью фасада.

Следует предусмотреть внутреннюю подсветку информационных конструкций (вывесок, домового знака).

6.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети;
- здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий;
- дворы жилых домов не должны выходить на улицу;
- если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.
- высота отдельно стоящих гаражей (паркингов) при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров.
- открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

Требования частично соблюдены.

Главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети. Следует расположить фасад параллельно линии улицы.

6.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

- первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки), в случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров, площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома более чем на 50%;

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных конструкций

Требования частично соблюдены.

входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. На развертках фасадов необходимо указать отметки входов, пояснительную записку дополнить соответствующими сведениями.

Необходимо визуально выделить цоколь (на развертках фасадов и визуализациях) и указать его расположение относительно стены (должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).

Необходимо дополнить пояснительную записку сведениями об антивандальных характеристиках материала цоколя и первого этажа.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоуровневая наземная открыта автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:784 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки Муринского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 30.12.2020 № 81, участок расположен в границах территориальной зоны ТД-1-1 – многофункциональная общественно-деловая зона объектов административного, делового, торгового и жилого назначения (ст. 22). Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено хранение автотранспорта (код 2.7.1).

Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). Необходимо откорректировать альбом в соответствии с Приложением 1, дополнить недостающими разделами: пояснительной запиской, схемами фрагментов фасадов.

Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 (п. 7) утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0723001:784 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

6.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства:

6.1.1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

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

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

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

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

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

Зеленая цветовая палитра

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

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

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

RAL 110 80 40 NCS S 2020-G60Y	RAL 120 70 30 NCS S 2020-G50Y	RAL 110 50 20 NCS S 4010-G30Y	RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 170 50 25 NCS S 4020-B90G	RAL 170 40 40 NCS S 5020-B90G	RAL 140 50 10 NCS S 4010-G10Y	RAL 150 50 10 NCS S 4005-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-B80G	RAL 180 30 30 NCS S 6020-B50G	RAL 220 40 25 NCS S 4030-B	RAL 240 40 15 NCS S 5020-B	RAL 270 30 20 NCS S 5020-R80B	RAL 280 20 30 NCS S 5040-R70B	RAL 290 40 20 NCS S 4030-R60B
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

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

Желтая цветовая палитра

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

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

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

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

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

Серая цветовая палитра

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

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

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

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

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

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



Требования не соблюдены.

Цвет RAL 000 35 00 относится к дополнительным контрастным цветам декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий и не может составлять более 30% от плоскости фасада.

Визуальное отображение материалов на перспективных видах не соответствует заявленным цветам на развертках фасадов.

Требуется значительная доработка схем фасадов в ортогональной проекции (разверток фасадов).

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

— цоколь — должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

Не допускается:

— окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

— использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

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

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

Требования не соблюдены.

Отсутствуют сведения о материале цоколя, при этом учесть, что цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов (без применения штукатурки).

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

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

– при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены;

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

Требования не соблюдены.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. При этом учесть, что размещение оборудования должно соответствовать вышеизложенным требованиям.

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

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

Требования не соблюдены.

Отсутствуют сведения о подсветке объекта. Необходимо предусмотреть подсветку входных групп, информационных конструкций, а также архитектурную подсветку здания с использованием источников света белого цвета.

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.

6.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

– дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.

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

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

Требования частично соблюдены.

Необходимо на СПОЗУ указать расстояние до окон жилых зданий.

При этом учесть, что высота отдельно стоящих гаражей (паркингов) при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров.

6.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– входные группы:

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

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

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

– первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки), в случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров, площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома более чем на 50%;

– фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания), при использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые

покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;

- окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;
- информационные носители, при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов;

Запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных конструкций

Требования частично не соблюдены.

Ворота также необходимо оборудовать навесами. На развертках фасадов указать отметки входов.

Необходимо визуально выделить цоколь (на развертках фасадов и визуализациях) и указать его расположение относительно стены (должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены)).

Отсутствуют сведения о материале цоколя и первого этажа, при этом учесть, что они должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки).

Отсутствуют сведения об информационных носителях.

РЕЦЕНЗИЯ

на представленные к рассмотрению:

«Гостиница», расположенная по адресу:

Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское поселение, пос. Ильичево,
кадастровый номер земельного участка 47:01:1706001:7297

Заказчик: ООО «АЕ ГРУП»

Проектная организации: ООО «Градком»

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

Соответствует

II. Отмеченные достоинства работы

- Деликатное размещение ОКС в глубине участка, на достаточном удалении от береговой линии оз. Большое Симагинское, соответствующее сложившейся тенденции этой местности.
- Лаконичное решение фасадов
- Стремление проектировщика сохранить и вписаться в существующий ландшафт.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Расчёт машиномест выполнен исключительно для посетителей гостиницы. Необоснованно в него не вошли сотрудники (19 чел), посетители ресторана (60 чел), посетители СПА и бассейна.
2. Машиноместа в указанном количестве на участке не размещены (необоснованно размещены на соседнем участке, количество недостаточно).
3. На «схеме благоустройства» не изображены проезды, служебная автостоянка и пешеходные благоустроенные зоны, дорожки, необходимые в соответствии с ЗнП.
4. Не предусмотрен круговой объезд здания высотой более 18м для пожарных машин.
5. Предусмотрена странная высота Помещения для прокладки сетей – 1,9м (пространства высотой менее 1,8м не входят в Общую пл-дь здания), отсутствует вход-выход в крышную котельную, отвечающий требованиям к путям эвакуации (высота не менее 2м), решение по крышной котельной выглядит не соответствующим требованиям к КК.
6. Выход из гаража в коридор и лестницу Л-1 через 1 дверь не соответствует нормам.
7. Помещение «Офис» на 1-ом этаже не обеспечено естественным освещением при отсутствии «Комнаты отдыха персонала».

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

Необходима доработка

Необходимо дополнить ТЧ информацией о том, предполагается пользование СПА, бассейном, конференц-залом только постояльцами, или номерной фонд и дополнительные услуги функционируют независимо.

2. критерий 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

Обеспечен доступ на территорию и 1-й этаж (в соответствии сЗнП). Принятые проектные решения 2-6 этажей так же не препятствуют передвижению МГН, однако, эвакуационные мероприятия для них не предусмотрены.

Необходима доработка

Уточнить количество и положение м/мест для МГМ, с учетом Задания на проектирование и требований регламента и нормативов.

Учесть замечания и/или обосновать свои решения.

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

Не соответствует

Необходима доработка

Обосновать объемно-пространственные решения в составе материалов АГО.

Учесть замечания и/или обосновать свои решения.

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

Соответствует

Общие принципы фасадных и объемно-пространственных решений

Необходима доработка

Дополнить материалы решениями по размещению вывесок, ночному освещению объекта.

Проработать детали элементов фасада, чётче на чертежах фасадов и визуализациях указанные в УО фасадов «фактура под дерево» и материал отделки цокольной части.

Рецензент: Цыцин С.В.

26.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на представленные к рассмотрению:

**«Материалы архитектурной концепции территории части
планировочного микрорайона НС 05-08. Квартал 1»**

Заказчик: ООО «Развитие»

Проектная организации: ООО «ЦДС-Арх»

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:

- название представленных материалов не соответствует названию работы по Заданию на проектирование: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и отдельно стоящим гаражом на 380 м/мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, МО «Свердловское городское поселение», дер. Новосаратовка, планировочный микрорайон 05-08, квартал 1.

Заказчик: ООО «Развитие»

Проектная организации: ООО «ЦДС-Арх»,

- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО, требования к «Концепции развития территории» не регламентируются.

II. Отмеченные достоинства работы

- Нестандартный подход к решению градостроительной концепции с радиальной системой построения, ориентированной на юг, устройство частных пространств одноэтажными объемами встроенно-пристроенных помещений, учет инсоляции в формообразовании жилых домов.

- Фасады гаража.

- Соблюдение норм доступа МГН в жилое здание.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Поскольку непонятно наименование представленных материалов (Жилой комплекс или развитие территории), то непонятны критерии рассмотрения.

2. В ТЗ указано, что м/места для МГН требуется разместить только на территории, в гараже их не размещать, в концепции места для МГН размещены в гараже, и не только на 1 этаже.

3. Обратить внимание на предварительное превышение Общей площади квартир указанному в ППТ-74000м² (по концепции более 77000м²) или уточнить терминологию, возможно, имеется в виду Площадь квартир.

4. Высота зданий жилого комплекса составляет 59.600, что не обосновано ни ПЗЗ ни ППТ.

5. Уточнить количество мест в гараже (380?).

6. Не везде выдержано санитарное расстояние 7м от проезда к автостоянке до стены здания.

7. Пожарные проезды проходят по набивному покрытию и по газону.

8. В некоторых местах не выдержаны нормативные радиусы на открытых автостоянках.
9. Между автостоянками узкая полоса газона – будет вытаптываться
10. Расстояние от гаража на 380 м/мест до детских площадок требуется обосновать расчетами рассеивания
11. Расстояния от автостоянок более 10 м/мест до жилых домов должно составляет менее 15м.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

Жилой комплекс и гараж – соответствуют своему назначению
(А что в заявлении, если оно было, и АГО ли это?)

Необходима доработка

Представить АГО в соответствии с регламентом и Задаaniem на проектирование.

Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства в соответствии с регламентом (Порядок рассмотрения консультативно - экспертным советом по рассмотрению архитектурно - градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно - градостроительного облика) объектов капитального строительства. Уточнить количество зданий гаражей на 380 м/мест (1 или 2)

2. критерий 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

Обеспечен доступ в жилые здания и встроенные помещения.

Необходима доработка

Уточнить количество и положение м/мест для МГМ, с учетом Задания на проектирование и требований регламента и нормативов.

Учесть замечания и/или обосновать свои решения.

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

Не соответствует

Не представлены данные ПЗЗ (территориальное зонирование и т.п., данные из ППТ представлены крайне ограниченные). Высота здания 59.600 превышает допустимые по ПЗЗ, данные ППТ не представлены.

Необходима доработка

Обосновать объемно-пространственные решения в составе материалов АГО.

Учесть замечания и/или обосновать свои решения.

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

элементов благоустройства;

Соответствует

Общие принципы фасадных и объемно-пространственных решений

Необходима доработка

Дополнить материалы решениями по размещению наружной рекламы, более подробно указать цветовые решения и материалы наружной отделки фасадов, остекления

Рецензент: Цыцин С.В.

26.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Два промышленных здания» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
массив Центральное II, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713003:29492.

Заказчик: ООО «ПТС «Девелопмент»

Проектная организация: ООО "АйСи Групп"

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:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

- проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Здания неправильно скомпонованы. Для административных и бытовых помещений при производствах целесообразно предусматривать отдельные входы с улицы. Это позволяет организовать из них удобную эвакуацию и исключает возможность нахождения в производственных помещениях людей не в спецодежде, что соответствует требованиям безопасности. Перекомпоновка зданий также потребует переработки генплана и фасадов.
2. Цветовое решение зданий недостаточно убедительно. Необходимо представить несколько вариантов для обсуждения при следующем рассмотрении.

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

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

Соответствует

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

Необходима доработка с учетом перекомпоновки зданий с обеспечением входов с улицы в бытовые и административные помещения.

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

Необходима доработка с учетом корректировки фасадных решений.

Рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Цыцин С.В.

26.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Строительство складского здания с пристроенными офисными помещениями
площадью 16000 МКВ, расположенного по адресу: Ленинградская область,
Г. Всеволожск, Всеволожский проспект, 113А, кадастровый номер 47:07:1302051:171

Заказчик: ООО «Инвест-Арена»
Проектная организация: ООО «Мир»

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:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

- Здания правильно скомпонованы в соответствии с заданием на проектирование

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В задании на проектирование отсутствует информация о количестве работающих, в том числе по производственным участкам. На планах и в записке отсутствует информация о количестве людей в раздевалках. Таким образом оценить соответствие площадей и объемов назначению объекта не представляется возможным.
2. В ПЗ не отражена информация об эксплуатационных характеристиках складского комплекса, включая расчетное кол-во грузовых автомобилей в час на въезд и выезд. Данная информация необходима для обоснования достаточности протяженности подъездных путей.

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

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

Соответствует

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

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:

Необходимо уточнить обоснование архитектурно-планировочных решений.

Рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Цыцин С.В.

26.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Общежитие, расположенное на участке по адресу: Российская Федерация,
Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское
поселение, п. Платформа 69-й км, улица Всесезонная, земельный участок №1»
с кадастровым номером 47:03:1209002:183

Заказчик: АО «ПО «ПНСК»

Проектная организации: ООО «ПИК НЕВА»

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:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

- Трехмерные виды проработаны в достаточном объеме и отражают всю необходимую информацию

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Площадь номера на 3-х человек составляет 17.5 м², включая санузел. Площадь жилой комнаты не указана. Согласно СП 379 2020 площадь только жилой комнаты должна составлять не менее 6 м² на человека, т.е. на 3-х человек – не менее 18 м². Без решения данного вопроса рассмотрение всех проектных материалов по объекту не имеет смысла

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

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

Соответствует

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

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:

Необходимо определиться с главным вопросом проектов общежитий – соответствии архитектурно-планировочных решений и заявленного количества мест.

Рекомендуется к повторному прохождению процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Цыцин С.В.

26.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
**«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу:
Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, 2
очередь, корп. 1.11»**

Кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:762

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный Застройщик «Эталон Ягодное»

Проектная организации: ООО «Эталон Проект»

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

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

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

Композиционные приемы и фасадные решения соответствуют функциональному назначению объекта. Объект выполнен в сдержанном стилистическом решении и хорошо интегрируется в застройку квартала.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Корзины для размещения наружных блоков кондиционеров размещены над входами в здание.
2. Квартиры без балконов и лоджий.

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 обеспечено

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

Необходима доработка

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

Достаточна в части архитектурных решений, требует доработки в части

благоустройства.

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

Соответствует

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

Рецензент

Член союза СА СПб

_____ С.В. Цыцин

26.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоуровневая наземная открытая автостоянка по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:784, 2 очередь, участок 1.20»

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Эталон Ягодное»
Проектная организации: ООО «Эталон Проект»

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

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

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

Композиционные приемы и фасадные решения соответствуют функциональному назначению объекта. Объект выполнен в сдержанном стилистическом решении и хорошо интегрируется в застройку квартала.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Общая площадь открытых проемов на каждом ярусе (этаже) открытой автостоянки, включая проемы закрытые перфорированными металлическими кассетами, должна соответствовать требованиям нормативных документов по пожарной безопасности. В документации нет информации о площади проемов и обеспечении сквозного проветривания.

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 обеспечено

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

Необходима доработка

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

Достаточна в части архитектурных решений, требует доработки в части

благоустройства.

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

Соответствует

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

Рецензент

Член союза СА СПб

_____ С.В. Цыцин

26.08.2025



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ПРИОЗЕРСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Администрация Приозерского муниципального района)

ул. Ленина, д. 10, г. Приозерск,
Ленинградская область, 188760
тел.: 8(81379) 36-973; 37-002 факс: 36-405
эл. адрес: info@admpriozersk.ru

Первому заместителю
председателю Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области –
Главному архитектору
Ленинградской области

Лутченко С.И.

26.08.2025 № И-01-12-3472/2025

На № 01-51-547/2025 от 25.08.2025

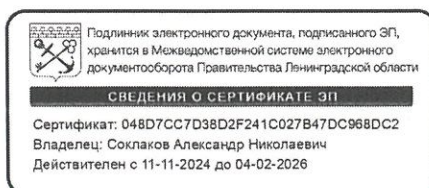
**Заключение
о соответствии архитектурно-градостроительного
облика объята капитального строительства действующему
градостроительному регламенту**

Администрация Приозерского муниципального района Ленинградской области изучив материалы архитектурно-градостроительного облика здания «Общежитие, планируемое к строительству на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, п. Платформа 69-й км, ул. Всесезонная, земельный участок №1, кадастровый номер 47:03:1209002:183 сообщает, что вышеуказанное здание соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте действующих правил землепользования и застройки муниципального образования Сосновское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Глава администрации

А.Н. Соклаков

Аболишина Ольга Викторовна,
тел. 8 (81379) 36-506,
e-mail: arhotdel@mail.ru





МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
МУРИНСКОЕ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ВСЕВОЛОЖСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
АДМИНИСТРАЦИЯ

ул. Оборонная, д. 32-А,
г. Мурино, Всеволожский район,
Ленинградская область, 188662
kan-murino@yandex.ru
Тел.: 8(812) 309-78-12
www.mo-murino.ru

Первому заместителю председателя
комитета градостроительной политики
Ленинградской области - главному
архитектору Ленинградской области
С.И.Лутченко

191023, Санкт-Петербург, площадь
Ломоносова, дом 1, подъезд 5

e-mail: dadaeva.la@grtlo.ru

26.08.2025 № 6046/01-12

На № 01-51-547/2025 от 25.08.2025

Уважаемый Сергей Иванович!

На Ваш запрос исх. № 01-51-547/2025 от 25.08.2025 (вх. № 6359/01-11 от 25.08.2025) о предоставлении информации в комитет градостроительной политики Ленинградской области об участнике заседания № 19 консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-строительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, которое состоится 27.08.2025 в 10-00 в режиме конференцсвязи и направлении заключения по представленным к совещанию материалам, сообщаем, что участие в работе заседания консультативно-экспертного совета примет начальник отдела архитектуры, строительства и землепользования Борушко Валентин Иванович, телефон (812) 309-78-12, добавочный 116; адрес электронной почты: arh@mo-murino.ru.

По результатам рассмотрения представленных материалов архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:762, «Многоуровневая наземная открыта автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:784, направляем Вам рецензию на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта по предложенной форме.

Приложение:

- Рецензия на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:762,

«Многоуровневая наземная открыта автостоянка» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:784 – 5-ти на листах

Первый заместитель главы администрации

А.В.Опополь



Исп. В.Борушко

☎ 309-78-12 доб.(116)

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:

6. **«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0723001:762**

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Эталон Ягодное»

Проектная организации:

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 приказа Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 23.12.2023 № 216

II. Отмеченные достоинства работы

Необходима доработка

Цветовое решение фасадов разработано без учета требований приказа Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 23.12.2023 № 216

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Согласно представленных вариантов фасада здания, наружной отделки, указанных в разделе 1.5 «Описание композиционных приемов при оформлении фасадов», «3.2 Схема фасадов. Фасад В» и др., основные пастельные цвета составляют не менее 70% от плоскости фасадов: декоративно-защитный слой СФТК по минераловатному утеплителю, цвет приближенный к RAL 0009000 - основной пастельный цвет; декоративно-защитный слой СФТК по минераловатному утеплителю, цвет приближенный к RAL 0005500 - основной пастельный цвет; декоративно-защитный слой СФТК по минераловатному утеплителю, цвет приближенный к RAL 0404030 - основной пастельный цвет. В то же время, приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», в территориальной зоне ТД-1-1 (многофункциональная общественно-деловая зона объектов административного, делового, торгового и жилого назначения), согласно ч. 6, п. 6.1.1 данного приказа для зоны ТД-1-1 к цветовым решениям фасадов объектов капитального строительства не предусмотрены предлагаемые основные цвета фасадных покрытий по перечню RAL.
2. Согласно представленных материалов, количество мест хранения индивидуальных легковых автомобилей по проекту машино-мест составляет 105 шт. В то же время, градостроительным планом земельного участка № РФ 47-4-04-1-07-2024-0091-0 от 16.10.2024 установлено минимальное значение машино-мест в количестве 114 шт.
3. В представленных материалах отсутствует информация о назначении всех встроенных нежилых помещений, расположенных на 1-м этаже многоэтажного жилого дома, что не позволяет оценить в полном объеме представленные на рассмотрение решения.
4. Согласно представленных вариантов фасада здания, наружной отделки, указанных

на «3.2 Схема фасадов. Фасад В» и др., основные пастельные цвета составляют не менее 70% от плоскости фасадов: декоративно-защитный слой СФТК по минераловатному утеплителю, цвет приближенный к RAL 0009000 - основной пастельный цвет; декоративно-защитный слой СФТК по минераловатному утеплителю, цвет приближенный к RAL 0005500 - основной пастельный цвет; декоративно-защитный слой СФТК по минераловатному утеплителю, цвет приближенный к RAL 0404030 - основной пастельный цвет, дополнительные контрастные цвета не более 30% от плоскости фасадов: цвет, приближенный к RAL 000 35 00. В то же время, приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», в территориальной зоне ТД-1-1 (многофункциональная общественно-деловая зона объектов административного, делового, торгового и жилого назначения), согласно ч. 6, п. 6.1.1 данного приказа для зоны ТД-1-1 к цветовым решениям фасадов объектов капитального строительства предусмотрены иные дополнительные контрастные цвета фасадных покрытий по перечню RAL, предлагаемые в представленном к рассмотрению варианте дополнительные контрастные цвета фасадных покрытий не предусмотрены установленными требованиями к архитектурно-градостроительному облику зданий и сооружений, установленной приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216.

5. Согласно представленных материалов, см. п. 1.16 Технического задания на проектирование, код вида разрешенного использования земельного участка установлен в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524. В то же время, рассматриваемый объект расположен на территории Ленинградской области и устанавливать код вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга не представляется возможным.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

архитектурных решений ОКС:

Не соответствует, необходима доработка

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

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

26.08.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
**«Многоуровневая наземная открытая автостоянка» по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский м.р., г. Мурино, земельный участок с к.н. 47:07:0723001:784, 2 очередь,
участок 1.20**

Заказчик: ООО «СЗ «Союз-Север»

Проектная организация:

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 приказа Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 23.12.2023 № 216

II. Отмеченные достоинства работы

Необходима доработка

Цветовое решение фасадов разработано без учета требований приказа Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 23.12.2023 № 216

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Согласно представленных вариантов фасада здания, наружной отделки, указанных на стр. «3.11 Фасад 1-9», «3.12 Фасад А-И» и др., цвет металлических перфорированных кассет фасада, цвет штукатурки фасада, цвет металлических горизонтальных фасадных элементов фасада RAL 000 35 00. В то же время, приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», в территориальной зоне ТД-1-1 (многофункциональная общественно-деловая зона объектов административного, делового, торгового и жилого назначения), согласно ч. 6, п. 6.1.1 данного приказа для зоны ТД-1-1 к цветовым решениям фасадов объектов капитального строительства предусмотрены иные основные цвета фасадных покрытий по перечню RAL по «Серой цветовой палитры», предлагаемые в представленном к рассмотрению варианте цвета фасадных покрытий RAL 000 35 00 отнесены к дополнительным контрастным цветам фасадных покрытий по «Серой цветовой палитры», установленными требованиями к архитектурно-градостроительному облику зданий и сооружений приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216.
2. Согласно представленных вариантов фасада здания, наружной отделки, указанных на стр. «3.12 Фасад А-И», «3.13 Фасад И-А» и др., стены в уровне 1 штукатурка с цветом элементов фасада RAL 000 35 00. В то же время, приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», согласно ч. 6, п. 6.6 в территориальной зоне ТД-1-1 (многофункциональная общественно-деловая зона объектов административного, делового, торгового и жилого назначения) для зоны ТД-1-1 не допускается применение штукатурки на цокольном и первом этажах.

3. В представленных материалах отсутствуют мероприятия по световому решению фасада, которые определены ч. 6, п. 6.4 приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» для зоны ТД-1-1.
4. В представленных материалах отсутствуют сведения о расстоянии до окон жилых помещений, что не позволяет определить допустимую высоту здания, установленную требованиями ч. 6, п. 6.5 приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» для зоны ТД-1-1.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Необходима доработка

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

Не соответствует, необходима доработка

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

Не соответствует, необходима доработка

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

Не соответствует, необходима доработка

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

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

26.08.2025